

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y
CALIDAD DE VIDA EN LA UNIDAD
VILLAS DE SAN JOSÉ, TULTITLÁN,
ESTADO DE MÉXICO.**

ASESOR: DRA. MA. TERESA ESQUIVEL HERNÁNDEZ

BALANDRA OLIVER MA. MAGDALENA
MATRICULA: 89312763

A la profesora Dra. Ma. Teresa Esquivel Hernández

Mi más sincero agradecimiento por haber confiado en mí y por sus valiosos comentarios para que yo pudiera terminar este trabajo, que de cierto modo es suyo.

A los profesores Ana María Duran y Ricardo Torres

Por enriquecer este trabajo con sus comentarios con los que culminé una de las metas más deseadas de mi vida.

A Juan Carlos Campuzano

Por el apoyo y la ayuda que me proporcionó durante la elaboración del presente trabajo.

INTRODUCCION

INTRODUCCION

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, el ser humano se ha caracterizado por buscar satisfactores que le den un sentido creciente de desarrollo y estabilidad a su persona y su familia. Uno de los más importantes es la vivienda. Ésta es de gran importancia para la familia: es el lugar de resguardo, de convivencia, es el patrimonio creado con el esfuerzo de un jefe de familia y en muchos casos con el de varios miembros de ella, es también el lugar donde los hijos nacen, crecen y se desarrollan; se descubre e interactúa con un medio que puede propiciar una sana plataforma de desarrollo humano y profesional llena de oportunidades.

Pero ¿qué sucede cuando esto no es así?, ¿qué sucede cuando una vivienda no cumple con todas las expectativas de cada miembro de la familia?, ¿existe un cambio total en las costumbres de las personas, después de habitar el nuevo domicilio?, ¿cómo son ahora los tiempos de traslado a los centros de trabajo?, ¿cómo es ahora la relación con los círculos familiares y sociales? y ¿el tiempo que convive la familia es suficiente?.

Este trabajo es resultado del cuestionamiento sobre si el tipo de vivienda de interés social realmente satisfacen las necesidades familiares. Para muchos de ellos obtener una vivienda ha significado un incremento en sus gastos que supera por mucho sus expectativas. De acuerdo con el tipo de crédito que se contrate, un beneficiario puede destinar entre el 25% y 30% de su ingreso mensual y dependiendo de la ubicación de la vivienda debe destinar otra cantidad importante

para el transporte de él y su familia, de modo tal que el ingreso que les queda sólo alcanza, en el mejor de los casos, para cubrir sus necesidades más básicas y dejan de lado otras necesidades que se consideran secundarias como el esparcimiento y la recreación. Esta nueva vivienda implica para el beneficiario y su familia un cambio radical en su modo de vida: transporte, costumbres, sociedad y hasta clima.

Todos esos comentarios me sugieren una hipótesis: que las viviendas de interés social no acrecientan la calidad de vida de las personas que las habitan.

Para comprender el origen de las viviendas de interés social investigué sobre la problemática de la vivienda en nuestro país y cómo ha evolucionado hasta nuestros días, pero es importante recalcar que en México el gobierno y el sector privado han planteado la necesidad de crear programas e instituciones que apoyen la generación y la adquisición de vivienda de interés social para satisfacer la creciente demanda, pero todos estos proyectos tienen un común denominador: la construcción de viviendas en unidades habitacionales.

El objetivo general del desarrollo del presente trabajo es analizar lo que sucede con la Calidad de Vida de las personas que habitan viviendas en una de esas unidades, independientemente que las hayan adquirido a través de instituciones gubernamentales o privadas; fundamentalmente porque la mayoría de las personas que ahí habitan estuvieron convencidas de que una vivienda de interés social era la solución a un sinnúmero de necesidades; idea que con el paso del

tiempo han revalorizando de acuerdo a las vicisitudes que han tenido en su vivienda. Será de utilidad tomar en cuenta dos tipos de factores que determinan la Calidad de Vida, mismos que podemos dividirlos en cuantitativos y cualitativos. Cuantitativos en el sentido de saber cuáles fueron las condiciones que mejoraron en su nueva vivienda como son: servicios (agua, luz, drenaje, centros comerciales, centros de convivencia, etc.), espacio construido (recámaras, baño, patio de servicio, cocina, etc.). Sin embargo considero que la gran mayoría adquirió una vivienda de este tipo porque la consideró un mejor lugar que el que habitaba. Pero ¿qué sucede con los factores cualitativos: aquellos que no se conocían cuando se adquirió la vivienda?. Aquellos factores como el cambio de costumbres que representaría el mudarse a un nuevo entorno, los costos de tiempo, monetario y familiar que tendría el traslado al centro de trabajo, al núcleo familiar y social que acostumbraba la familia, la nueva relación vecinal que los obliga a compartir los espacios comunes como patios, estacionamientos, andadores, sistemas de abastecimiento de agua, electricidad, etcétera.

Como ya señalé, el objetivo específico del presente trabajo es analizar qué ha sucedido con la Calidad de Vida de las personas que habitan una vivienda de interés social desde los puntos de vista cuantitativo y cualitativo. Para ello elegí la Unidad Habitacional Villas de San José localizada dentro del Municipio Tultitlán, en el Estado de México, cuyo concepto fue creado por la Constructora GEO. Esta unidad es una de tantas que son representativas de este caso de estudio. Muchas personas de esa unidad adquirieron su vivienda o les fue asignada sin posibilidad

de opinar al respecto: era tomar la oportunidad de tener una vivienda propia o quizás nunca volverla a tener.

Para poder medir la calidad de vida de los habitantes de esta unidad utilicé las siguientes variables:

1. Localización intraurbana de la vivienda (unidad habitacional en relación con otras áreas de la ciudad)
2. Relación con el resto de la ciudad (trabajo, residencias familiares, etc.)
3. Vínculos y relaciones vecinales
4. Cambio de costumbres

Para responder lo anterior realice las siguientes actividades:

1. Investigación bibliográfica del desarrollo de la vivienda en nuestro país en diferentes medios como libros, revistas, periódicos, entrevistas y visitas a instituciones públicas y privadas, además del Internet.
2. Encuestas descriptivas a los habitantes de la Unidad Villa de San José para recabar información sobre la forma como se ha modificado la calidad de vida a partir de la obtención de la vivienda.
3. Entrevistas a personas seleccionadas tanto habitantes de la unidad como de algunas instituciones de financiamiento y construcción (INFONAVIT y GEO), para conocer los mecanismos y políticas que se siguen para la obtención de una vivienda.

4. Entrevistas a personas originarias del Municipio y que lo han habitado toda su vida, con la finalidad de obtener un punto de vista de cómo ha evolucionado y cómo han cambiado sus costumbres y forma de vida.
5. Visitas a la unidad en distintos días y horas para aplicar encuestas y entrevistas, para lograr una muestra uniforme de información, evitando tendencias que emitan resultados erróneos en la evaluación de la información.

Este trabajo se desarrolla presentando al lector un panorama general de la vivienda en México en el Capítulo I, lo cual es necesario conocer para entender la problemática de la vivienda que enfrenta nuestro país. Ahí observaremos que, según el Programa de Vivienda 1995-2000 del INFONAVIT, el gobierno federal planteó la necesidad de crear 600,000 viviendas por año, de las cuales se construyen sólo 250,000. Para combatir ese rezago, el gobierno federal propone: fortalecer los organismos promotores de la vivienda, mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento de los organismos promotores de la vivienda, desregular y desgravar a la vivienda, superar la escasez y combatir la carestía de suelo para la vivienda, entre otros (Programa de Vivienda 1995-2000, INFONAVIT). Éste último punto es uno de los motivos por el cual el gobierno federal procura adquirir terrenos en la zona conurbada de la Ciudad de México, aunque los futuros habitantes de esas unidades tengan que romper con los círculos sociales, familiares y de trabajo, así como cambiar sus costumbres y habituarse a un modo de vida distinto al que tenían antes de adquirir su vivienda. Esta adaptación se logra en muchos casos, sin embargo no en todos.

También es importante proporcionar al lector el punto de vista teórico que sustenta el desarrollo de este trabajo. En el Capítulo II presento los planteamientos de autores que giran en torno a lo que es calidad de vida, se presentan conjuntamente con mi hipótesis y conceptos del mismo tema. Pero también incluí entrevistas de personas que habitan en la unidad con la finalidad de saber qué satisfactores consideran ellos que son primordiales para obtener una buena calidad de vida.

Adentrándonos un poco más en el tema del análisis, considero importante hacer una revisión del Municipio de Tultitlán que servirá de base para comprender los resultados que se obtuvieron de las encuestas, esto se presenta en el Capítulo III. Los aspectos que se analizan del municipio tienen que ver con su ubicación, la integración municipal, el uso de suelo, la estructura vial y otros que influyen en la calidad de vida de los habitantes de la unidad.

Un parteaguas importante en la historia de la construcción de unidades habitacionales es la Constructora GEO, que ha tomado importancia en la nueva generación de edificaciones masivas de vivienda de interés social, una revisión de esa constructora se presenta en el Capítulo IV. Debido a que se ha convertido en uno de los principales constructores de vivienda para las instituciones gubernamentales, considero que es importante revisar la forma de interactuar con las instituciones y con los habitantes de sus viviendas. Resulta interesante comprobar cómo los planes que ofrecen empresas como GEO no son, por si

solos, satisfactores de las necesidades de personas que buscan vivienda de interés social. Por otro lado si una vivienda de esta constructora es adquirida por medio de programas apoyados por las instituciones gubernamentales, la situación del comprador cambia totalmente. Ahora bien ¿la unidad Villas de San José construida por GEO cubrió los aspectos cuantitativos y cualitativos de calidad de vida de sus habitantes?. Aunado a ello dediqué el Capítulo V al estudio de la Unidad con el objetivo de mostrar al lector sus aspectos generales: ubicación, tipo de construcción, servicios (escuelas, mercados, médicos, transportes, etc), mismos que servirán para entender de manera más tangible los resultados de las encuestas.

Las encuestas se realizaron en una muestra de 40 familias. Consistió en aplicar un cuestionario de 36 preguntas para evaluar la calidad de vida de los habitantes de Villas de San José. Este cuestionario tiene dos objetivos: el primero de ellos es obtener información cuantitativa del grado de satisfacción de la vivienda, se basa en comparar si la vivienda tiene más y mejor estructura y servicios que la vivienda que habitaban anteriormente. Y el segundo objetivo es determinar el nivel cualitativo de satisfacción de la vivienda, basado en los tiempos de reunión familiar, relaciones vecinales, seguridad, etc. que en conjunto conforman el nivel de calidad de vida de los habitantes de esta unidad. Esta información se presenta y se analiza en el Capítulo VI.

En la última parte expuse mis conclusiones acerca de los resultados que se obtienen del presente trabajo. A pesar de ser un caso de estudio aislado, porque

sólo se aplicó en una unidad habitacional, estoy convencida de que es representativo de un gran número de ellas; sobre todo de las que se ubican en la zona conurbada de la Ciudad de México.

CAPÍTULO I

**HISTORIA DE LA VIVIENDA Y POLITICA HABITACIONAL
EN LA CIUDAD DE MEXICO**

1. HISTORIA DE LA VIVIENDA Y POLITICA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MEXICO

Este capítulo tiene como objetivo proporcionar al lector el marco de referencia de cómo se ha desarrollado la problemática de vivienda en nuestro país y particularmente en la Ciudad de México, desde su inicio hasta la aparición de las instituciones y programas que están vigentes el día de hoy. Para este capítulo consideré necesario explicar de dónde provienen esas instituciones y programas a los que pueden recurrir las personas que aspiran a tener una vivienda, de tal forma que nos permitan hacer un análisis de cómo influyen éstos en la calidad de vida de los beneficiarios.

Actualmente la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) es la metrópoli más poblada del país de acuerdo con las cifras proporcionadas por el INEGI en el Censo de Población y Vivienda del año 2000. Esto trae como consecuencia que en los últimos años se ha acelerado la expansión territorial y conlleva diversos problemas propios de una ciudad de tales dimensiones como son: contaminación, transporte, agua, educación, salud y vivienda entre otros, de los cuales la vivienda será nuestro punto de partida.

En México, como en muchos otros países, existe un grave problema de vivienda que es además muy complejo pues en él se encierran también problemas económicos, políticos, sociales, jurídicos y financieros, además del crecimiento

urbano, la inflación, las migraciones del campo a la ciudad y los inadecuados mecanismos de financiamiento.

Uno de los problemas que más presenta la población para adquirir una vivienda es la falta de recursos económicos, puesto que al no tener ingresos que le permitan obtenerla, se ve imposibilitada para acceder a una vivienda digna dentro del mercado formal. Esto significa que las personas destinan sus recursos económicos a satisfacer primordialmente esta necesidad antes que la educación, salud o vestido.

Así, como resultado del gran crecimiento desmedido y de los cambios tanto en lo urbano como en lo económico, la calidad de vida se ha visto afectada para la mayoría de los habitantes de esta metrópoli. Por otra parte la construcción de vivienda en las zonas conurbadas no siempre es apropiada, debido a que no todas las zonas cuentan con los servicios mínimos necesarios como luz, agua potable, drenaje, vías y medios de comunicación, etc. que les permitan tener una plataforma de crecimiento y desarrollo.

La historia de la vivienda pública en México se remonta a finales del siglo XIX, sin embargo nunca se manifestó como un problema, era una situación que pasaba inadvertida en el mundo político y social, prueba de ello es que no existe prácticamente literatura de esa época sobre el tema.

En ese entonces nuestro país salía de un periodo de inestabilidad política: golpes de estado, invasiones extranjeras y luchas ideológicas, por lo cual la preocupación por la vivienda estaba lejos de ser una prioridad nacional. "Lo más importante para políticos y académicos era lograr una estabilidad que le permitiera al país fomentar la inversión productiva". (Barragán, 1994)

La problemática de la vivienda en México se inició hasta muy entrado el siglo XX, cuando se conjugan los factores demográficos, económicos y políticos necesarios para que esas carencias tuvieran eco en la sociedad. Actualmente la cuestión de la vivienda se ha definido en función de la presión política que ejercen grupos sociales urbanos y de los programas del Estado para enfrentar esta problemática.

El derecho a la vivienda quedó plasmado en la Constitución Política emanada de la Revolución de 1910. En 1917 el Congreso Constituyente estipuló en el Artículo 123 la obligación de los patrones de dotar de vivienda a sus trabajadores.

Por otra parte, en el Artículo 26 se establece la obligación del Estado de organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, también decreta la elaboración de un plan de desarrollo al que se sujetaran los programas de la administración pública federal.

"La vivienda es una necesidad humana fundamental al igual que la alimentación y el vestido. La carencia de cualquiera de estos satisfactores priva al ser humano de su derecho a vivir con dignidad. La salud física y psicológica del ser humano y

aún su vida misma dependen de las posibilidades que los individuos y las familias tengan de usar y de disfrutar de una vivienda".(Ortiz, 1990)

Toda persona sin distinción de estrato social, sexo, religión tiene derecho a una vivienda digna aunque éste sea uno de los satisfactores más costosos y difícil de adquirir sobre todo para las personas de escasos recursos económicos, dado que en México existe una gran diferencia económica y social.

Por tal motivo, la mayoría de las personas recurren a la adquisición de vivienda de interés social entendiéndose ésta como "el conjunto conformado por la(s) vivienda(s) particular(es) y su entorno colectivo, que son producidos con la participación de organismos públicos de vivienda para apoyar a los grupos de menores ingresos de la población".(Villavicencio, et. al. 2000)

Por su parte, la Ley Federal de Vivienda en su Artículo 3° define por vivienda de interés social a "aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate".

Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los apoyos e instrumentos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, de ahí que se piense en la formulación de la política habitacional, entendida ésta como "el conjunto de propuestas y orientaciones oficiales para la producción de vivienda para los sectores de bajos ingresos requiere, sin duda, considerar

cuestiones tan importantes como la dotación y/o manejo de recursos, el control de la producción, y los mecanismos y esquemas de financiamiento adecuados a las posibilidades económicas de los beneficiarios, señalando, en general, de forma muy clara el papel que debe tener el Estado en todo ello" (Villavicencio, et. al. 2000).

La vivienda es un bien duradero necesario para que una familia pueda contar con un patrimonio que resulta básico, además establece las condiciones necesarias para su integración familiar, es el espacio físico en el cual la familia interactúa y a su vez le proporciona seguridad y estabilidad. Funciona también para desarrollar actividades tanto personales como profesionales.

"La vivienda es un lugar donde la familia consolida su patrimonio, establece mejores condiciones para su inserción en la sociedad, genera las bases para una emancipación individual y colectiva e inicia el desarrollo social sano de sus miembros. Es por ello que la vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye el cimiento del patrimonio familiar y es, al mismo tiempo, condición primordial para alcanzar niveles adicionales de desarrollo".(Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006)

1.1. La política habitacional

Como ya lo vimos anteriormente, uno de los principales problemas para la mayoría de las familias es la vivienda, es por eso de vital importancia atender las

necesidades de toda la población que está en búsqueda de una vivienda y que demanda la participación del Estado.

Estas políticas se deben de orientar principalmente a disminuir o de ser posible a terminar el rezago habitacional existente. La política habitacional se orienta básicamente hacia la promoción de vivienda sobre todo para personas de bajos recursos, siendo ésta de interés social para que sea más fácil de obtenerla, esto se logra con la participación tanto del gobierno como de la sociedad misma al trabajar en conjunto durante todo el proceso que implica obtener una vivienda.

Para poder entender lo que son las políticas de vivienda tomaremos en cuenta lo dicho por Villavicencio, et. al. 2000 quien las define como la forma en que el Estado interviene en el problema de la vivienda, y que se expresa en lineamientos, programas y acciones específicas para orientar la producción de las áreas habitacionales para la población de menos ingresos, la política de vivienda debe ser considerada como un componente importante de la política social y tener principalmente un objetivo social.

Desde mi punto de vista, si el Estado propiciara las condiciones necesarias para obtener una vivienda sería posible disminuir de manera significativa el índice de rezago que se tiene en este rubro.

La vivienda de interés social ha sido asumida en la Ciudad de México por un gran número de organismos (que más adelante detallaré) que hasta hace algunos años

se distinguían tanto por los derechohabientes que atendían, como por las condiciones económicas y administrativas en que desarrollaban su acción.

Algunos de los organismos creados para este fin solamente habían empezado a actuar dentro del Distrito Federal, aunque también se crearon otros para poder lograr una cobertura que abarcara de mejor manera todo el territorio nacional. La finalidad de estos organismos era crear vivienda de interés social, pero también los mecanismos que permitieran a los derechohabientes garantizar el pago de ésta. A pesar de todos los problemas que se le han reconocido, esta acción permitió a numerosas familias mexicanas de bajos ingresos obtener una vivienda, principalmente entre principios de los setenta y fines de los ochenta.

Durante estas décadas se dio una gran promoción habitacional por parte del Estado en un momento en que la promoción privada no se había desarrollado y mucho menos consolidado. Por tal motivo el Estado procuró apoyar a los promotores privados y estos se fortalecieron en una época de expansión de mercado que trajo consigo a los capitales provenientes de los sectores industrial y financiero.

Como resultado de la actividad generada en esas décadas el Estado ha creado distintos organismos y programas de vivienda que atienden a personas que la solicitan y que provienen de distintos sectores de la sociedad. Los distintos organismos de vivienda que actualmente funcionan son: INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, FIVIDESU (para los trabajadores del DDF), FONHAPO E

INVI, este es de los creados más recientemente; hay algunos otros organismos que se crearon a partir de 1985, esto como consecuencia del gran sismo ocurrido en la Ciudad de México en ese año.

"El papel principal de estas instituciones es el manejo de los recursos destinados a la vivienda de interés social, especialmente en lo relacionado con el financiamiento de la misma. Ellas tienen que ver, también, con la promoción y producción habitacional para la población de bajos ingresos, en la medida en que se definen los tipos y número de acciones a ejecutar, de acuerdo con los recursos disponibles; elaboran normas que precisan las características técnicas que deben tener los programas y, en muchos casos son propietarias del uso de suelo destinado a la vivienda".(Schteingart y Villavicencio, 1997).

Algunos organismos promotores de la vivienda como el INFONAVIT han creado mecanismos de operación más transparentes que han depurado a lo largo del tiempo, lo que la hace más creíble; generando así un ambiente de cordialidad entre derechohabientes y entidades. Por otra parte ese ambiente ha propiciado incrementar las aportaciones patronales, que haya un mejor manejo en el otorgamiento de créditos y en el financiamiento a la construcción, así como recuperar los créditos otorgados. El sistema financiero también se ha transformado, permitiendo ampliar la inversión de la banca comercial destinada a la vivienda, incorporando el sistema de ahorro para el retiro (SAR) y creando nuevos intermediarios financieros.

Para poder entender las políticas actuales de los organismos que apoyan la creación y otorgamiento de vivienda de interés social es necesario hacer un recuento histórico de los orígenes de esas instituciones.

1.2. Historia cronológica de la vivienda en México

La historia de la problemática de la vivienda en México y específicamente en nuestra ciudad es un tema que depende de los autores que se consulten, porque ellos incluyen en sus textos lo que más les interesa exponer particularmente. Considero que un buen punto de partida es 1915 cuando se producen las llamadas huelgas inquilinarias, que tendrían eco en los estados de Puebla, Jalisco, Yucatán y Veracruz; y que más tarde se repetirían en 1930. Esos movimientos dieron origen al Decreto de Congelación de Rentas (1942) y a su prorroga indefinida (1943 y 1948) y que posteriormente se derogó. Hecho que resultó contraproducente porque provocó que no se le diera mantenimiento a las viviendas por parte de los propietarios; lo que trajo consigo graves consecuencias para los inquilinos.

Hacia el año de 1925, el Estado interviene en la problemática de la vivienda para lo cual se crean organismos públicos como es el caso de la Dirección de Pensiones Civiles en 1933, se establece el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas en 1934 y se faculta al Departamento del Distrito Federal (DDF) para construir vivienda.

El Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), creado en 1943, inició hasta el año de 1953 los proyectos para la construcción de viviendas en renta para sus asegurados.

En el año de 1943 se fundó el Banco de Fomento a la Vivienda, al mismo tiempo que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) realizó programas de vivienda en arrendamiento, sin embargo a pesar de todos los esfuerzos de este período esos programas no funcionaron como se esperaba, y por tanto no se pudo acabar con el problema de la falta de vivienda. Aunque hubo participación directa, tanto del gobierno como de los trabajadores, se considera que la falla de ese entonces se debió a que le faltó una visión más general en cuanto a los sectores sociales que necesitaban de una vivienda ya que solamente se cubría a trabajadores de las fuerzas armadas, empleados federales, trabajadores del IMSS y del DDF. (Programa Sectorial de Vivienda, 2001-2006)

En 1947 dentro de la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (BNHUOPSA), se establece la creación del Fondo de Casas Baratas que en 1949 pasó a ser el Fondo de Habitaciones Populares (FHP), pero no es sino hasta 1981 cuando este se convierte en un Fideicomiso. Hacia 1963 surgió el Programa Financiero de Vivienda con la finalidad de incentivar el quehacer gubernamental en materia de vivienda y canalizar recursos de la banca hacia la producción de viviendas a través del FOVI de Banco de México. (Programa Sectorial de Vivienda, 2001-2006)

Sin embargo, esos esfuerzos realizados por el gobierno no fueron suficientes para disminuir el problema de la vivienda; por el contrario, hacia finales de los sesenta las presiones por obtener vivienda se originaron principalmente dentro de la clase obrera organizada y la clase media de la sociedad.

Estoy convencida que ese ha sido uno de los errores más grandes que ha cometido el Gobierno de México: es una realidad que hasta la década de los ochenta y mediados de los noventa sólo se brindaba la oportunidad de obtener una vivienda a los grupos que ejercían algún tipo de presión contra el gobierno, y se dejaba de lado a todos aquellos que no lo hacían, que eran la mayoría. Este fue un factor importante que contribuyó a crear un déficit de vivienda que hasta nuestros días no ha podido ser superado a pesar de los múltiples organismos y programas que existen para ello.

Esos movimientos provocaron que el Gobierno realizara en 1972 la reforma al Artículo 123 de la Constitución para que los patrones se vieran obligados, mediante aportaciones, a construir el Fondo Nacional de Vivienda y a establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar créditos baratos y suficientes para adquirir una vivienda. Esta reforma fue la que dio origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) y al Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), mediante el Decreto de Ley respectivo que entró en vigor el 24 de abril de 1972. (Programa Sectorial de Vivienda, 2001-2006)

En esta misma década se creó un organismo de cobertura nacional que debía atender las necesidades de vivienda de cada uno de los estados del país: El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO). Esta Institución estaba formada por procedimientos operativos y esquemas en los que la intervención de los gobiernos estatales era preponderante, razón por la cual se generó una diferencia entre las necesidades federales y locales; de modo que los esfuerzos gubernamentales no resultaron lo suficientemente oportunos.

Como resultado de este fenómeno y ante la exigencia de descentralizar las actividades de vivienda a cada uno de los estados, de acuerdo con sus necesidades, el INDECO se extingue en 1982. Con ello surgen los Institutos Estatales de Vivienda, los cuales realizaron funciones de cuantificación de necesidades; establecimiento de metas de producción; promoción de programas de fomento; creación de nuevas modalidades de atención; desarrollo de nuevas alternativas de financiamiento, y organización de la demanda. Asimismo, en aquellos lugares donde las condiciones propias de demanda y desarrollo habitacional así lo requieren, se crean organismos específicos para la atención de la comunidad. Tal es el caso de los fideicomisos de desarrollo urbano y vivienda de las metrópolis y de los centros de población estratégicos. (Programa de Vivienda 1995-2000, INFONAVIT)

Sin embargo los esfuerzos del gobierno y de las instituciones privadas fueron más allá: también fueron creados el Fondo de Vivienda para los Miembros de las Fuerzas (FOVIMI), a nivel municipal se crearon el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (FIDEURBE), la Procuraduría de Colonias Populares, que dependía del entonces Departamento del Distrito Federal, y el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Monterrey (FOMERREY), entre otros. En 1981 se instituyó el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), que aprovechó las experiencias de sus antecesores: D.D.F., AURIS e INDECO. (CIDAC.1991)

1.3. FOVI

Un programa que ha fortalecido los sistemas de crédito para la adquisición de vivienda de interés social en nuestro país es el FOVI, que es el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda del Banco de México, este programa fue creado el 10 de abril de 1963 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Al mismo tiempo se creó el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la vivienda de interés social (FOGA) que más tarde sería absorbido por el FOVI. La última reforma se realizó en diciembre de 2001.

Hasta diciembre del 2001 el FOVI era operado por las aportaciones del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del Banco Mundial con depósitos en el Banco de México y éste los transmitía a su vez a la Banca Comercial y a las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado), quienes realizan la tarea como intermediarios financieros o administradores de dichos recursos para la adquisición de vivienda nueva terminada. También se financia con recursos propios que provienen de la recuperación de los créditos que va otorgando. Actualmente FOVI se encuentra en reestructuración y faltan definir los nuevos mecanismos de financiamiento, así como otros de otorgamiento de créditos.

Es importante revisar las funciones para las que fue creado el FOVI, las cuales se listan a continuación:

1. Financiar la construcción de vivienda de interés social, en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda contenido en el Plan Nacional de Desarrollo.
2. Financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la mejora de vivienda, con créditos a largo plazo, dirigidos por conducto de los intermediarios financieros (Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Inmobiliario e Hipotecario – SOFOLES- autorizadas por FOVI).
3. Otorgar garantías parciales a las instituciones financieras sobre el incumplimiento de los créditos.

4. Otorgar los financiamientos y las garantías a las instituciones financieras, para que a su vez otorguen el crédito a los promotores de vivienda y a los adquirientes.

También es importante mencionar la forma como se cumplen esos objetivos a través de las características del programa:

- a. Financiar vivienda para la población de menores ingresos que puede ser considerada como sujeto de crédito ante la Banca o Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
- b. Facilitar la adquisición de vivienda a la población en general (mercado abierto), permitiendo el financiamiento a jefes de familia que trabajan por su cuenta y englobando a las madres solteras dentro del concepto de jefe de familia.
- c. Para desarrollar el mercado inmobiliario, permitir la adquisición de vivienda usada o mejora de vivienda, así como la vivienda para rentar.
- d. Los derechohabientes de otros organismos de vivienda también se benefician con estos créditos, pero no podrán concentrarse adquirientes de un solo patrón o gremio en más de un 25% en un mismo conjunto habitacional.
- e. Para detonar la oferta de vivienda, los promotores, mediante subastas, pueden obtener la asignación de derechos sobre los créditos de largo plazo para los futuros adquirientes de las viviendas que edificarán.

- f. El crédito puente se fija en Unidades de Inversión (UDI's), para evitar la amortización acelerada del crédito.
- g. Por el mismo motivo, el crédito individual también se fija en UDI's, pero el pago está ligado a la evolución del salario mínimo para facilitar el cumplimiento del deudor.

"Las Unidades de Inversión (UDI's) se formalizaron el 1º de abril de 1995. Se trata de unidades de cuenta de valor real constante en las que pueden denominarse operaciones financieras y no financieras sin valor monetario (ya que no poseen poder libratorio ni son de aceptaciones forzosas) y cuyo valor crece en proporción directa con la inflación".(Maya, 1999)

Los derechos sobre créditos derivados de las subastas, sólo podrán ser ejercidos por los promotores para canalizarlos a los acreditados finales, una vez que éstos hayan cumplido con los requisitos establecidos por FOVI y por los Intermediarios Financieros, como son:

1. El acreditado podrá ser cualquier persona capaz de obligarse con el Intermediario Financiero y que cuente con ingresos comprobables y suficientes para ser considerado como sujeto de crédito.
2. El plazo del crédito al adquirente es de hasta 30 años, si al término del plazo existe algún saldo, el FOVI lo absorbe siempre y cuando el adquirente se encuentre al corriente en sus pagos.

3. El factor de pago para la vivienda tipo A es de \$7.5 por cada \$1,000 pesos de crédito; para la vivienda tipo B1 es de \$10 por cada \$1,000 pesos de crédito.
4. El pago inicial mensual del adquiriente debe representar como máximo el 25% de su ingreso mensual y estará ligado al incremento del salario mínimo mensual del Distrito Federal durante la vida del crédito.

Por otra parte los promotores también deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Registro de promotor actualizado de FOVI.
2. Registro del proyecto.
3. Carta de intención del Intermediario Financiero que operará el crédito.
4. La documentación señalada en la convocatoria de la subasta correspondiente.

Al mismo tiempo, dentro de este marco, el Gobierno Federal otorga a las personas un subsidio de alrededor de 8,000 UDI'S, que es más o menos el 20% del valor total de la vivienda, dependiendo del tipo que se trate.

TABLA 1.3.1 VALORES TOPE EN UDIS PARA CASAS NUEVAS	
Tipo Vivienda	Valor UDIS
PROSAVI 1	30,000.00
PROSAVI 2	35,000.00
PROSAVI 3	40,000.00

Fuente: FOVI. Agosto de 1999

La vivienda que ofrece FOVI tienen diferentes soluciones de acuerdo a las necesidades de cada familia, siendo la configuración mínima la que cuenta con espacios definidos de baño, cocina y un área de usos múltiples.

El FOVI cuenta con apoyos externos para garantizar el buen funcionamiento del programa. Primeramente el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aportando una parte del enganche para obtener el crédito; por otro lado el Banco de México y el FOVI vigilando la buena marcha del programa; otro apoyo más son los bancos y las SOFOLES que otorgan y cobran los créditos y por último los gobiernos de los estados y municipios al facilitar los trámites para construir y adquirir las viviendas y terrenos.

En forma sintetizada puedo señalar que el PROSAVI es un programa de vivienda a través del cual el Gobierno Federal otorga un subsidio a las familias que obtienen créditos de vivienda por medio de FOVI.

Para poder obtener un crédito de FOVI, se deben cubrir los siguientes requisitos:

- Pueden ser empleados o personas que trabajen por su cuenta
- Que tengan ingresos no mayores a cinco veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal
- Que cuenten con los recursos para aportar el enganche de la vivienda
- Contar con un ingreso suficiente para realizar los pagos mensuales y

- Ser sujetos de crédito con los bancos y las SOFOLES que otorgan el financiamiento.

Es decir: un comprador deberá tener ingresos superiores a 4 veces el salario mínimo; una variante importante de este programa es que se puede integrar el sueldo de cónyuge siempre y cuando sea asalariado también. De igual manera se solicita que el comprador tenga solvencia moral, tener una antigüedad mínima de dos años trabajando y un año en su empleo actual. Tener entre 21 y 50 años de edad y vivir en la localidad.

La mecánica del crédito también parece sencilla: el FOVI y los promotores hacen del conocimiento público las localidades donde se desarrolla el programa y la ubicación de la casa muestra, así las personas interesadas deberán seleccionar la ubicación de la vivienda ante los bancos o las SOFOLES mediante una solicitud de inscripción en la subasta de los enganches. Cuando las viviendas tengan un avance tal que garantice su terminación en un plazo de dos meses, el promotor del conjunto a través de los bancos o las SOFOLES publicarán la fecha de la subasta y los montos finales del valor de las viviendas, los cuales no podrán variar hasta el término de su pago.

En la solicitud que presentan los candidatos se deberá especificar el tipo de crédito que piensa solicitar, de acuerdo al tipo de vivienda (PROSAVI 1, PROSAVI 2 y PROSAVI 3). Para continuar con el proceso, los candidatos depositan el importe total del enganche de acuerdo con las indicaciones de los bancos o las

SOFOLES que financian el conjunto habitacional. Es importante hacer notar que el importe mínimo de enganche que se puede depositar es el 7.5% del valor de la vivienda.

Los concursos de enganches se celebran ante notario público y los créditos se asignan primeramente a los candidatos que ofrecen mayor porcentaje de enganche, lo cual se publica posteriormente. Ahora bien el crédito máximo que se otorga a los compradores es de 72.5% del valor de la vivienda, el cual deberá ser cubierto, como ya se mencionó, en un plazo no mayor de 30 años, con la garantía de que si a la fecha existe un saldo, el comprador no tendrá que pagarlo si está al corriente en sus pagos.

Cabe cuestionarse si este tipo de programas sirven a la población de menos recursos cuando los ingresos de estas personas apenas son suficientes sobrevivir. Si observamos con detalle los requisitos que tiene este programa un jefe de familia para ser sujeto de crédito del PROSAVI deberá ganar cuando menos \$168.6 pesos diarios, lo cual hace que no sea la población de menos recursos.

TABLA 1.4.1 DISTRIBUCION DE CRÉDITOS DE FOVI	
Año	No. Viviendas
1996	37,621
1997	50,297
1998	56,952
1999	59,118
2000	46,717

Fuente FOVI, 1999.

FOVI es un programa que se ha mantenido vigente hasta nuestros días gracias a los sectores que atiende, sobre todo porque para ser beneficiario de este programa no es necesario tener una relación obrero-patronal ni gubernamental. A pesar de ello, la cantidad de créditos que otorga es importante, sobre todo porque es superior a la de FOVISSSTE. De acuerdo a los datos de la Tabla 1.4.1 FOVI otorgó del año 1996 al 2000 un total de 250,705 viviendas, mientras que el FOVISSSTE en el mismo período otorgó 109,111 viviendas, es decir FOVI entregó más del 100%.

1.4. INFONAVIT

El INFONAVIT es el organismo que ha desarrollado el mayor número de conjuntos habitacionales en el país. Su acción ha abarcado a los 32 estados de la república y las localidades de mayor importancia. Cabe destacar que el

INFONAVIT ha contribuido a la incorporación de áreas periféricas con una urbanización planificada, así como al mejoramiento de algunas zonas consideradas difíciles de consolidarse.

Para entender un poco más a qué me refiero con el término "conjunto habitacional" es importante conocer que durante los años 1946 y 1947 la Dirección de Pensiones construyó el "Centro Urbano Presidente Miguel Alemán", primer multifamiliar que se llevaba acabo en nuestro país. Esta Unidad fue el parteaguas del concepto de vivienda en México, a partir de él se modificó sustancialmente la concepción que hasta ese momento se tenía acerca de cómo concebir el proyecto de la vivienda popular.

A partir de entonces se introducen nuevas formas y conceptos de la vivienda y de los conjuntos habitacionales o condominales, entendiéndose estos como "toda aquella agrupación de dos o más viviendas construidos en un sólo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia" (Artículo 7, Ley Condominal, 2000).

Para el INFONAVIT los conjuntos habitacionales deben ser considerados como pequeñas células de una ciudad con ambientes específicos que, a la vez se integran al entorno urbano existente. Dependiendo de la ubicación de la demanda y de la disponibilidad de recursos y de reserva territorial, el Instituto decide en qué

lugares se desarrollarán, tomando en cuenta las políticas para la adquisición de tierra; asume que se debe dar preferencia a las localidades donde se considere que habrá alzas de precio a corto plazo, así mismo elige predios que puedan disponer oportunamente de servicios y equipamiento urbano; da preferencia a terrenos que se ofrezcan a un precio más bajo que el comercial, busca que las características de éstos no impliquen altos costos de urbanización y dotación de servicios y que además se localicen en zonas que sean aptas para que se pueda dar un desarrollo urbano.

Con ese marco de referencia se puede decir que entre los aspectos más positivos de la producción de conjuntos habitacionales del INFONAVIT, está el haber logrado proporcionar vivienda a los sectores de más bajos ingresos de la economía formal, es decir aquellos trabajadores que cuentan con un empleo fijo y a los cuales se les retienen cuotas obrero-patronales, que por otro medio difícilmente lo conseguirían.

Es así como este Instituto además de cumplir con la edificación de unidades habitacionales es el responsable de los manejos de recursos provenientes del 5%, a través del otorgamiento de préstamos para la adquisición, construcción, reparación y mejoramiento de las habitaciones de los trabajadores. Inicialmente “La forma de actuar del INFONAVIT fue mediante el otorgamiento de créditos amortizables en un plazo de 10 a 20 años, con cuotas proporcionales al salario (del 14 al 18% del salario de los trabajadores), y con una tasa de interés del crédito ejercido del 4% anual sobre saldos insolutos” (Maya,1999). Algunos de

esos criterios se han cambiado: actualmente el plazo para cubrir el importe de los créditos es hasta de 30 años, el interés anual puede variar de 4% a 9% y las cuotas de amortización de crédito varían entre 25% y 30% del sueldo del trabajador.

Haciendo una reflexión de estas condiciones respecto a la relación ingresos-egresos por concepto de vivienda de un trabajador que percibe hasta 3 salarios mínimos mensuales con prestaciones de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo obtendríamos este resultado: el sueldo diario sería de \$126.45 pesos, que representa \$3,793.35 pesos mensuales. Por otra parte el sueldo diario integrado sería de \$132.18. Multiplicando éste por 30 días y después por el 25% obtendríamos un total de \$991.35. Si disminuyéramos esta cantidad del total de ingresos del trabajador llegaríamos al resultado de \$2,802.00 mensuales, es decir \$93.40 pesos diarios. Si bien es cierto que el trabajador obtiene una vivienda propia, creo que sería válido preguntarse si esas condiciones de pago de la vivienda mejoran la calidad de vida de los beneficiarios. La misma experiencia nos dice que en la actualidad esa cantidad no es suficiente para tener una vida decorosa, sino más bien para sobrevivir (\$42.15 pesos es el salario mínimo diario vigente al 30 Junio de 2002, 6 días de vacaciones, 25% prima vacacional y 15 días de aguinaldo).

El INFONAVIT también es el administrador de los recursos provenientes del ahorro de los trabajadores que cotizan al IMSS, los cuales se destinan para satisfacer la demanda de créditos hipotecarios para obtener una vivienda, o bien

construir en terreno propio, ampliar o mejorar la casa propia y pago de pasivos. También es un organismo social al servicio de los trabajadores, en él participan los sectores obrero, empresarial y la representación gubernamental.

De acuerdo con el propio Instituto, la historia del INFONAVIT puede dividirse en cuatro etapas:

- La primera de 1972 a 1987 en la que hubo una gran inversión en vivienda,
- La segunda de 1987 a 1992 cambia su operación para mejorar su financiamiento,
- La tercera de 1992 a 1998 inicia una reforma para acreditarse como organismo financiero y
- La cuarta de 1998 a la fecha se multiplica el número de créditos para la vivienda.

En los primeros años el INFONAVIT promovió la inversión en materia de vivienda. Los programas consideraban viviendas de 70 m² o más, sus costos iban de los 101 a los 246 salarios mínimos mensuales (smm)

La fuerte inflación que comenzó en 1974, afectó los proyectos habitacionales al elevar los costos. Para 1975 la inversión promedio de vivienda disminuyó a 80 smm, aún así el número de viviendas concluidas aumento de 30,000 y 40,000 hasta 1979, y 48,000 en 1980.

De 1981 a 1987, la inversión promedio por vivienda se mantuvo alrededor de 83 smm. En este periodo "las difíciles condiciones económicas prevalecientes tuvieron efectos sobre la salud financiera del Instituto, ya que los créditos se fijaron en pesos con un interés del 4% anual sobre saldos insolutos, condiciones muy ventajosas para los acreditados y adversas para el INFONAVIT, con inflaciones anuales superiores, en algunos casos, al 150%" (INFONAVIT, 1999).

Para la segunda etapa, en 1987, el Instituto se enfrentó a una emergencia económica, fue necesario modificar tanto la Ley Federal del Trabajo como la Ley del INFONAVIT, con el fin de transformar la denominación de los créditos de pesos a número de veces salario mínimo (VSM), con lo que, automáticamente, se indexó el valor del crédito y sus amortizaciones al comportamiento del salario.

Durante este tiempo, las dimensiones de las unidades habitacionales disminuyeron considerablemente, incluso sus especificaciones y calidad urbanística y arquitectónica. A excepción de los proyectos iniciados en la década de los setenta, los nuevos conjuntos fueron en general de menores dimensiones.

Por lo que respecta a la tercera etapa, ésta se caracteriza de la siguiente manera: Con la indexación de los créditos a la evolución del salario mínimo en 1987, se avanzó en la recuperación de los mismos y se fortalecieron las finanzas del instituto, permitiendo iniciar el proceso de modernización hacia una hipotecaria social, que además de conservar los propósitos originales, debería proteger el

valor de los ahorros y la cartera hipotecaria de los efectos de la inflación.
(INFONAVIT,2001)

En 1992, el Instituto se integró al entonces recién creado Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), y en 1997 al Nuevo Sistema de Pensiones, obligando al INFONAVIT al pago de rendimientos a la Subcuenta de Vivienda. Desde entonces el rendimiento debe ser superior al incremento del salario mínimo en el DF (Artículo 39 de la Ley del INFONAVIT), esto con la finalidad de proteger el valor de la Subcuenta de Vivienda de efectos inflacionarios; en los casos en que los derechohabientes del INFONAVIT no utilicen el crédito para vivienda, el saldo de la Subcuenta de Retiro se utiliza para que el trabajador incremente su pensión al concluir su vida laboral.

A partir de 1998 que marca el inicio de la cuarta etapa, el INFONAVIT está inmerso en un proceso de reconversión orientado a garantizar su viabilidad financiera y a elevar su eficiencia operativa. El cambio estructural que experimenta el INFONAVIT, le posibilitará el cumplimiento de manera continua a los objetivos sociales que le dieron origen.

Yo creo que la cuarta etapa funcionará en la medida que el Instituto mejore sus programas para la construcción y adjudicación de viviendas. Hasta hace algunos años, 10 aproximadamente, familiares y amigos comentábamos lo difícil que era obtener un crédito del INFONAVIT, los candidatos debían tener conocidos que les ayudaran a ganarlos. Actualmente cualquier persona que tenga una relación

laboral obrero-patronal puede ser aspirante a un crédito, cumpliendo con algunos requisitos (que más adelante detallaré), sin necesidad de ayuda alguna.

En la cuarta etapa las acciones emprendidas por el INFONAVIT se han orientado principalmente a fortalecer las finanzas institucionales, hacer más eficiente y transparente al sistema de otorgamiento de créditos y estimular la generación de oferta de vivienda. Esto fortaleció financieramente la institución, lo que permitió que en 1999, el INFONAVIT alcanzará la cifra de 198 mil 950 créditos otorgados.

TABLA 1.5.1 DISTRIBUCION DE CRÉDITOS DEL INFONAVIT	
Año	No. Viviendas
1996	103,184
1997	99,231
1998	108,035
1999	198,950
2000	250,110
2001	205,346*

Fuente: INFONAVIT, "Evolución, principales resultados y perspectivas", 2001(* Estimado para ese año)

De acuerdo con las cifras de la Tabla 1.3.1. el INFONAVIT duplicó su capacidad de edificación de viviendas en 5 años, a pesar de que la cifra correspondiente al año 2001 es un estimado del mismo Instituto. Éste ha construido un total de 2,358,160 viviendas desde su creación.(INFONAVIT,2001,B)

"En lo que corresponde al Sistema para el Otorgamiento de los Créditos, se realizaron cambios que garantizan una mayor recuperabilidad de los financiamientos, la aplicación de tasas de interés preferenciales a los trabajadores de menores ingresos y que el saldo de la subcuenta de vivienda se adicione al trabajador en complemento a su monto de crédito. También, para la amortización de los créditos, quedó establecido el cobro de una cuota fija ligada al salario mínimo, lo que permite disminuir la carga financiera mensual a los acreditados. Asimismo, se modificó el sistema de puntuación para contar con un mejor equilibrio entre los distintos factores que determinan las características socioeconómicas del trabajador, disminuyendo por un lado, el peso excesivo que se le daba a los bimestres de aportación y, por otro, premiando de manera significativa el ahorro voluntario del trabajador" (INFONAVIT 1999).

La Ley del INFONAVIT en su Artículo 3°, establece que los objetivos institucionales son:

1. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda
2. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito barato y suficiente para:
 - a). La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b). La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones
 - c). El pago de pasivos contraído por los conceptos anteriores.

3. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Ahora bien, para poder obtener un crédito de INFONAVIT, se ha desarrollado un Sistema de Otorgamiento de Crédito, basado en puntos, pero dando un mayor peso al número de bimestres aportados premiando al ahorro voluntario del trabajador.

Para obtener la puntuación, se califica:

- Salario diario integrado
- Edad
- Saldo en la Subcuenta de vivienda del SAR
- Número de bimestres que se tengan registrados en el INFONAVIT
- Saldo de las aportaciones voluntarias al SAR
- Número de personas que dependan económicamente del trabajador que estén registrados en el IMSS.

Para obtener un crédito, se toma como base el salario diario integrado de acuerdo con las tres últimas aportaciones registradas en el Instituto, así como la edad, ya que con estos dos factores se determina la capacidad de pago, el monto del crédito que se otorga es en veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

Los requisitos para obtener un crédito son los siguientes:

1. Ser derechohabiente, lo cual quiere decir que debe ser un trabajador inscrito en el INFONAVIT, donde el patrón aporte obligatoriamente el 5% por concepto de vivienda a su favor.
2. Participar en la selección para el otorgamiento de crédito (el INFONAVIT publica en los periódicos las fechas de participación).
3. Conocer la puntuación mínima necesaria, ésta varía de acuerdo al municipio, entidad federativa, localidad o región, esto de acuerdo con la ubicación del centro de trabajo.
4. Saber si alcanza la puntuación necesaria.

Es importante saber que las viviendas que ofrece el INFONAVIT tienen como configuración mínima la que cuenta con espacios definidos de dos recámaras, sala-comedor, baño, cocina y patio de servicio. Pero también es necesario conocer que la configuración de espacios varía entre proyectos de acuerdo con las innovaciones que presentan las constructoras. Así por ejemplo una unidad que se construyó hace 5 años puede tener diferencias importantes con una que se construyó hace 2 años.

1.5. FOVISSSTE

El Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), fue creado en 1972 con el propósito de promover recursos para la producción de vivienda de interés social, a través de aportaciones de las dependencias y organismos del sector público, equivalente al 5% de la masa salarial y con amortizaciones de los créditos hipotecarios, según las reformas establecidas a la propia ley en 1985. Otra de sus finalidades es dotar de vivienda digna y decorosa a los empleados de gobierno con plaza federal.

Inicialmente operó los siguientes programas de crédito:

- Adquisición de vivienda usada a terceros,
- Construcción en terreno propio y
- Remodelación y/o ampliación. (Maya,1999)

El FOVISSSTE desde su creación ha otorgado más de 536 mil créditos, con los que ha atendido al 25.9% del total de sus derechohabientes, a los cuales en el periodo de 1995 al mes de agosto del 2001 otorgó 149,593 créditos, siendo esto el 89.6% para la adquisición de vivienda y el 10.4% restante para mejoramiento de vivienda.

Para poder obtener un crédito del FOVISSSTE es necesario cubrir los siguientes requisitos:

1. Ser trabajador al servicio de: Los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal de las entidades públicas que estén sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de la Ley del ISSSTE.
2. No haber sido beneficiado anteriormente con un crédito del FOVISSSTE
3. Obtener una calificación mínima de 46 puntos: Para tal efecto se tomarán en cuenta los siguientes conceptos:
 - a). Antigüedad. Se consideran los bimestres laborados y cotizados al FOVISSSTE (un punto por cada bimestre). La calificación mínima es de 9 puntos y la máxima de 180 puntos. Es decir que un trabajador debe haber laborado en alguna institución gubernamental cuando menos un año y medio y máximo 30 años.
 - b). Familiares. Se asignan 5 puntos por cada familiar, como máximo dos familiares, es decir mínimo se obtienen 0 puntos y máximo 10 puntos.
 - c). Porcentaje del crédito solicitado. Se califica por la diferencia en porcentaje, entre el monto máximo que pueda acceder el trabajador conforme a su capacidad de pago, y el monto del crédito solicitado. Para el cálculo se aplica la siguiente fórmula:

$$P= 2(100(1-MS/MM))$$

Donde:

P: Son los puntos por este factor.

MS: Monto del crédito solicitado por el trabajador.

MM: Monto máximo de crédito al que puede acceder el trabajador conforme a su capacidad de pago. Las tablas de montos máximos de créditos se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de diciembre del 2000

4. Disponibilidad de créditos.(Fuente: FOVISSSTE)

Al igual que el INFONAVIT la configuración mínima de las viviendas que ofrece el FOVISSSTE deben tener espacios definidos de dos recámaras, sala-comedor, baño, cocina y patio de servicio.

TABLA 1.6.1 DISTRIBUCION DE CRÉDITOS DEL FOVISSSTE			
Año	Adquisición	Mejoramiento	Total
1995	26,761	5,708	32,469
1996	23,855	4,876	28,731
1997	19,161	4,080	23,241
1998	16,270	442	16,712
1999	17,779	228	18,007
2000	22,259	249	22,508
2001	7,913	12	7,925
Total	133,998	15,595	149,593

Fuente: Sedesol

Si bien es cierto que el FOVISSSTE ha crecido mesuradamente ha conseguido atender un sector de la sociedad que es importante, si comparamos la cantidad de créditos que otorga este Instituto respecto al INFONAVIT observaremos que

apenas representa el 22.72%. Ahora bien en el período comprendido entre 1995 y el año 2000 el FOVISSSTE ha tenido altibajos en el otorgamiento de créditos debido a que ha disminuido en 17%, de acuerdo con las cifras de la Tabla 1.5.1. Hecho que sin duda afecta a los trabajadores del sector gubernamental.

1.6. FONHAPO

El Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), fue creado el 2 de abril de 1981, para sustituir, en cuanto a sus funciones, al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO), que desaparece en diciembre de ese mismo año, así mismo retoma las experiencias de programas de las dependencias gubernamentales dedicadas a mejorar las condiciones habitacionales de la población de menores recursos como el D.D.F, AURIS y el propio INDECO. (CIDAC, 1991)

De manera similar al FOVI, el FONHAPO obtenía recursos del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de préstamos de organismos internacionales como el Banco Interamericano de Reconstrucción de Fomento (BIRF) y como política institucional planteaba recuperar sólo uno de cada dos créditos otorgados a sus beneficiarios. A partir de 1995, el FONHAPO ha dejado de percibir parte de la ayuda que le otorgaba el Gobierno Federal y poco a poco han disminuido los créditos del exterior; esto ha traído como consecuencia

que el FONHAPO busque apoyo en otros programas e instituciones como el INFONAVIT y el FOVI y hasta de la misma banca hipotecaria.

Al mismo tiempo dejó de lado los programas de vivienda progresiva y de créditos para mejoramiento de vivienda. También cambió el tipo de vivienda que ofrece, si tomamos en cuenta que el estándar de viviendas de constructoras como GEO e incluso del mismo INFONAVIT es de aproximadamente 50 m², el FONHAPO ofrece construcciones de hasta 50 m², lo cual hace suponer que sus créditos son mayores y con ello se aleja de las posibilidades de la población de menos recursos. (FONAPO)

El FONHAPO tiene entre sus principales objetivos:

1. Adquisición de terrenos para construcción de vivienda
2. Vivienda progresiva
3. Vivienda terminada
4. Mejoramiento de vivienda y apoyo en materiales

Cabe señalar que desde sus inicios el FONHAPO atendió primordialmente a los grupos de demandantes organizados. Es decir, que para acceder a los créditos otorgados por el FONHAPO no será en forma individual, sino a través de las organizaciones legalmente constituidas, caso contrario de la responsiva del pago del crédito el cual será totalmente de la familia que lo recibe.

De esta manera hay tres tipos de organizaciones que pueden acceder a los créditos otorgados por el FONHAPO:

1. Los organismos estatales de vivienda
2. Las organizaciones populares ligadas al gobierno (sindicatos fundamentalmente) y
3. Organizaciones populares independientes (movimientos populares)

Es importante notar que cuando los programas de vivienda destinados a los sectores de más bajos ingresos dependen de subsidios gubernamentales como en el caso de FOVI y de FONHAPO, el problema más grave es que cuando se reproduce en un nivel macro no existe forma alguna de poder satisfacer a todos los demandantes. De tal forma que accederán a los créditos aquellos grupos de personas que ejerzan más presión sobre estos programas.

Para poder obtener un crédito del FONHAPO es necesario cubrir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de 18 años y menor de 60 años
2. Tener dependientes económicos directos
3. Tener ingresos individuales hasta 2.5 vsmr (veces salario mínimo regional) o con ingreso familiar hasta 4.0 vsmr
4. Ser persona física, preferentemente no asalariada

5. No poseer vivienda, excepto en el caso de programas de vivienda mejorada.
6. Tener arraigo en la zona.
7. No cotizar al INFONAVIT o al FOVISSSTE.

Estoy segura que para mejorar esta situación se deben estructurar programas de financiamiento que incluyan a todos los sectores de la población, que de forma sistemática realicen aportaciones a los fondos para la vivienda que permitan construir más y mejores espacios para habitar.

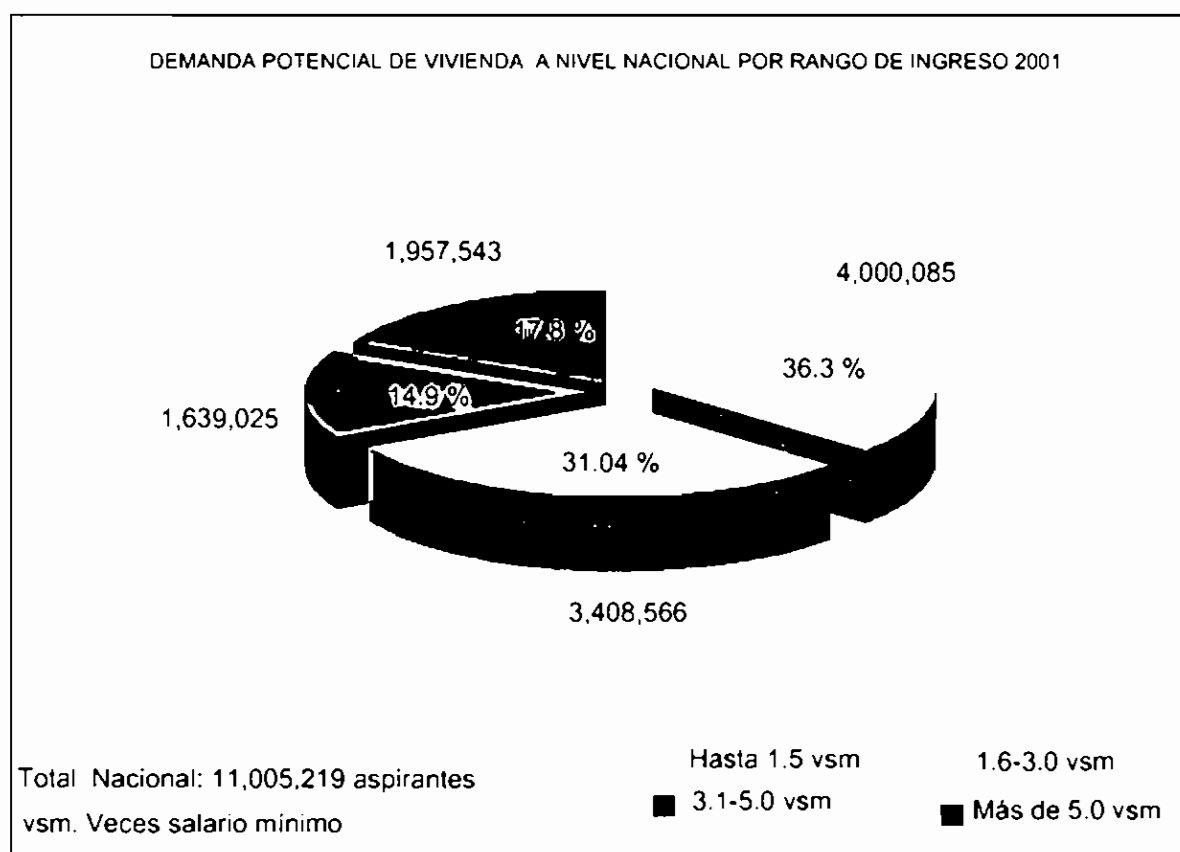
Hasta este momento he hecho un recuento de las principales instituciones y programas que atienden lo referente a la generación y otorgamiento de créditos para la vivienda de interés social y creo que el esquema que genera el gobierno a través de esos programas es muy complejo. A pesar de que cada institución y programa tiene un objetivo definido de acción para el otorgamiento de créditos, ninguno habla de lo que será finalmente el factor más importante de nuestro caso de estudio: la calidad de vida. En ningún momento en la bibliografía que consulté se refiere, por ejemplo, a la configuración exacta de la vivienda: ¿cuántas recámaras tendrá la vivienda cuando se solicita el crédito?, ¿cuál será la superficie construida?, no se sabe a bien la distribución de las habitaciones, no se sabe dónde será la ubicación de la vivienda, para nuestro caso de estudio la Unidad Villas de San José tiene varios prototipos de vivienda y para los beneficiarios se presentó un punto más de incertidumbre: si se otorgaría departamento o casa duplex, además de un sinnúmero de factores más que influyen en la calidad de

vida, mismos que revisaremos en el Capítulo II, a través de las opiniones de los vecinos de la Unidad Villas de San José.

En resumen podemos decir que solicitar un crédito con alguno de esos programas o Instituciones implica, para la generalidad de beneficiarios estar sujeto a la asignación, sino es que imposición, de los lineamientos de aquéllos. Esto tiene de manera intrínseca un deterioro en la Calidad de Vida, debido particularmente a que, en muchos casos, los beneficiarios no están de acuerdo con muchos factores de su vivienda, lo cual observaremos en el Capítulo VI en los resultados del análisis de encuestas.

Por otra parte profundizando un poco más en la opinión que expuse en el inciso 1.4. acerca de la relación Ingresos-Egresos de los trabajadores quiero retomar algunos datos proporcionados por el mismo INFONAVIT en su informe titulado "Evolución, principales resultados y perspectivas del INFONAVIT", en él se aportan los siguientes datos:

Gráfica 1. Demanda de potencial de vivienda a Nivel Nacional



Fuente: Evolución, principales resultados y perspectivas del INFONAVIT, INFONAVIT.2001

De acuerdo con esta gráfica el 67.34% de las personas que solicitan una vivienda tienen ingresos hasta el equivalente de 3 salarios mínimos, esto quiere decir que esas familias deberán sobrevivir con un ingreso neto, considerando ya el descuento por concepto de vivienda, de \$93.40 pesos diarios en el mejor de los casos. Considero que esa cantidad no es suficiente para dignificar la Calidad de Vida de las familias que "apostaron" a mejorarla cuando adquirieron una vivienda de interés social por medio de estos programas e Instituciones.

CAPÍTULO II

CALIDAD DE VIDA Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

2. CALIDAD DE VIDA Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Este tema puede ser tan extenso o corto como se desee, debido principalmente a que existen un sinnúmero de autores que definen según su criterio los términos *calidad de vida* y *vivienda de interés social*. En este capítulo quise reflejar un poco el pensamiento de autores que han dedicado volúmenes completos al estudio de estos temas, pero también al sentir de los habitantes de la Unidad de Villas de San José. Todos los autores abordan el tema de acuerdo con sus doctrinas, vivencias, influencias de otros autores y hasta filiación política. Pero, ¿qué es Calidad de Vida?: lo que piensan los autores o lo que satisface a los habitantes de las viviendas. Desde luego que los conceptos no están peleados y pueden coincidir, pero considero que debo tomar en cuenta las opiniones de los inquilinos de esta unidad habitacional fundamentalmente porque el resultado de esta tesina se debe basar en las deducciones que se obtengan de sus respuestas y con ello saber si una vivienda de interés social logra su objetivo en cuanto mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

"Desde siempre, los seres humanos han aspirado y luchado por satisfacer sus necesidades de la mejor forma posible, creando instituciones y estructuras de relaciones que les sean útiles en su búsqueda de satisfactores. El problema de la Calidad de Vida, ..., es tan viejo como los seres humanos." (Setién, 1993)

Por todo lo anterior es necesario profundizar un poco más en conceptos que son básicos pero muy relevantes y que para efectos metodológicos forman la línea principal de la presente investigación, estos conceptos son: *calidad de vida* y *vivienda de interés social* fundamentalmente.

Para Villavicencio una vivienda de interés social es aquella “que se produce con la participación de organismos públicos y que generalmente se ofrece con tipologías muy similares (es decir, con poca variación entre una y otra) normalmente reunidas en conjuntos habitacionales, por lo que incluyen un espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social. Para lograr un menor costo (puesto que está orientada hacia los sectores de menores ingresos de la población), la vivienda de interés social ofrece espacios pequeños con pocas posibilidades de ser modificadas, baja la calidad de las especificaciones técnicas y busca localizaciones con menor demanda a nivel urbano. Los usuarios de estas viviendas (los beneficiarios) deben tener ciertas características socioeconómicas, acceden a ella como propietarios y deben cumplir con ciertos requisitos y procedimientos establecidos oficialmente para obtenerla”.

Según la Ley de Vivienda del Distrito Federal, en su Capítulo 1, Artículo 4 define la vivienda de interés social como “la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal”. (Ley Federal de Vivienda, 2000).

Para Setiën "la calidad de vida muestra el grado de desarrollo alcanzado en un momento concreto. Se define la calidad de vida como el grado en que se satisfacen las necesidades humanas. En los ámbitos geográficos y en las áreas concretas donde las necesidades queden más satisfechas, la calidad de vida será mejor; tal sociedad o tales áreas estarán más desarrolladas. En el caso contrario, la sociedad o el aspecto concreto estará menos desarrollado y la calidad de vida será peor."

Para José Blanco el concepto de calidad de vida es "el grado de satisfacción de necesidades básicas, bienestar o privación en un periodo de observación"

Mientras que para Ostroot, "calidad de vida va unido a una evaluación global de lo que se denomina bienestar, que a su vez esta asociado con la felicidad".

Para este estudio tomaremos como calidad de vida a la satisfacción de necesidades básicas vistas a través de vivienda, salud, educación, trabajo, localización, ingreso, recreación, convivencia familiar, etc. Para ello apliqué encuestas que interrogan a los habitantes de la Unidad respecto a cada una de esas necesidades, con la finalidad de averiguar el nivel de satisfacción que tienen.

Para entender más lo que significa Calidad de Vida podemos iniciar definiendo algunos conceptos. Uno de los principales indicadores que determinan la calidad de vida es la pobreza.

Se tiene conocimiento de la enorme pobreza que existe en nuestra ciudad; actualmente una manera más sencilla de acercarnos a dicho tema es por medio del análisis de las condiciones de vida que tienen las familias, sobre todo las de más bajos recursos, principalmente en lo que se refiere con la incidencia de la vivienda como parte de la calidad de vida. Julio Boltvinik define "la pobreza como la imposibilidad para satisfacer las necesidades humanas básicas y participar plenamente en la vida social".

El carecer de un ingreso que nos permita obtener satisfactores básicos baja en gran parte nuestra calidad de vida y por supuesto que si no se cuenta con un medio para obtener dichos satisfactores más difícil aún será el poder adquirir una vivienda, que es una de las necesidades básicas más elementales, además de la alimentación, salud, vestido, educación, por mencionar algunas.

"En América Latina, durante los años ochenta la magnitud de la pobreza aumenta respecto a la década anterior pasando de 35 a 37 por ciento" (Blanco, 1999). Una característica de la pobreza en esta década es que el mayor incremento porcentual se produce en las áreas urbanas, hay que entender como lo menciona José Blanco que la pobreza se refiere al nivel de vida absoluto de una parte de la población y esto trae consigo la imposibilidad de satisfacer las necesidades básicas y participar de la vida social.

Resulta interesante analizar el caso del Sr. Joel Islas quien fue beneficiario del INFONAVIT en la Unidad Jardines de los Baez en Ecatepec, quien comentó:

"preferi perder mi departamento porque no me alcanzaba para mantener a mi familia con lo que me descontaban de mi casa".

Es aquí donde se confirma esa teoría. Por otra parte cabría preguntarse ¿de qué manera satisfacen sus necesidades básicas personas como el Sr. Islas?

La respuesta puede ser que la necesidad más inmediata es contar con dinero para después utilizarlo en conseguir otros satisfactores, entre los más importantes la vivienda. Sin embargo, son tantas las carencias que se emplea para satisfacer aquéllas necesidades que pueden llamarse "suficientes". "Y es que la calidad de vida tomada como meta de desarrollo integral, tiene dos niveles de satisfacción de necesidades. El primero se refiere a su condición de necesaria y la segunda a la de suficiente. Necesaria en el sentido de que sin ellas, la población no podría subsistir. Suficiente en cuanto que a partir de ellas es como se podrían plantear con bases reales de posibilidad de un desarrollo individual o colectivo". (García Pedro, 1981). La satisfacción de las necesidades básicas es un requisito que no se puede pasar por alto, pues en gran medida depende de ello para que exista la calidad de vida.

La realidad es que siempre existirán otras necesidades que cubrir primero. Más adelante veremos en el Capítulo III que la condiciones de pago de una vivienda, aún de interés social, no son las óptimas para lograr un buen desarrollo personal y familiar. Destinar del 25 al 30% del ingreso familiar al pago de vivienda limita por

mucho las posibilidades de lograrlo, lo cual siempre conllevará un deterioro en la calidad de vida.

La vivienda es un indicador sumamente importante en el conjunto de elementos que van a determinar la calidad de vida, en este sentido se considera la vivienda como un lugar que deberá contar con el espacio necesario para que una familia pueda desarrollar sus actividades cotidianas, la cual será necesario que tenga limpieza, iluminación, que cuente con los servicios necesarios dentro y fuera de la misma.

El tema de calidad de vida en México tiene relativamente poco tiempo de ser estudiado, esto debido a los constantes cambios que se han presentado en la sociedad, aunado a una serie de políticas que se han venido dando en nuestro país. Todo ello hace que este término se vuelva más confuso y difícil de explicar, tanto que los más interesados en la materia le han atribuido diversos significados al concepto como tal.

Se ha estudiado la calidad de vida desde distintas perspectivas, como son el bienestar material, social, cultural y ambiental. Con todo esto se ha tratado de medir la calidad de vida con una recopilación de valores que han sido aceptados por la mayoría de las sociedades y que se traducen en índices generales de bienestar.

"En México, una contribución importante en la definición de los mínimos de bienestar relacionados con la vivienda se debe a Coplamar, que estudió diferentes satisfactores básicos para la población. Propuso que para ser considerada como aceptable toda vivienda debe de proveer suficiente protección, higiene, privacidad y comodidad a sus ocupantes" (Villavicencio, et. al, 2000)

Los satisfactores mínimos de bienestar y de los cuales nos ocuparemos en este capítulo van de la mano con el principal satisfactor, que para muchos de nosotros es la vivienda. La mayoría de la población tiene la necesidad de cubrir primordialmente este bien, éste ocupa el primer lugar, ya que para muchas personas el obtener una vivienda propia les da un nivel social más alto, además de ser un patrimonio familiar.

En la calidad de vida de los habitantes de la ciudad inciden también las características físicas de la zona donde viven (barrio). Se entiende como "características físicas de localización" a la infraestructura de equipamiento, servicios, comercio y en general todos aquellos elementos con que cuenta la zona donde se ubica la vivienda, y que completan sus áreas privadas y colectivas, independientemente si se trata del centro o la periferia" (Villavicencio, et. al, 2000).

Actualmente la unidad habitacional objeto de este trabajo, está dotada de todos los servicios públicos, siendo los principales el acceso al agua potable, la energía eléctrica, drenaje, alcantarillado y transporte. Además está equipada con escuelas

hasta de nivel media superior, iglesia, mercado, pequeños comercios, talleres, farmacias etc.

La localización de la vivienda incide en el mejoramiento o no de la calidad de vida de los habitantes “los beneficiados con vivienda de interés social indican que la localización central o periférica de la nueva vivienda no es determinante por sí misma de la satisfacción que puede producir esa vivienda” (Villavicencio, et. al, 2000)

La localización realmente tiene que ver con la calidad de vida de los habitantes, en el caso específico de la unidad Villas de San José. Para ellos resulta un tanto incómodo el haber obtenido una vivienda que se encuentre tan lejos de su centro de trabajo, esto les implica más gasto, tiempo, pero esto viéndolo por el lado positivo impacta en forma directa ya que a pesar de la ubicación de la unidad ésta cuenta con todos los servicios y equipamientos lo cual les hace más agradable la estancia en su vivienda.

María Luisa Setiën (1993) describe la localización de la vivienda, como la facilidad de acceso a los servicios de uso habitual de las personas a los centros donde se desarrolla su actividad cotidiana, tomando en cuenta si están o no al “alcance de la mano”, si tienen que desplazarse a pie o si tienen que utilizar transporte privado o público que en el caso de los habitantes de la unidad estudiada la mayoría utiliza este tipo de transporte para llegar a sus centros de trabajo.

Para los habitantes de la unidad, el levantarse temprano y prepararse para ir a trabajar, a la escuela o a donde tengan que ir o lo que tengan que hacer es parte fundamental de su vida cotidiana que en algunos de los casos esta cotidianidad se extiende hasta los sábados y quizá hasta los domingos.

"La vida cotidiana es la vida del hombre entero, o sea: el hombre participa en la vida cotidiana con todos los aspectos de su individualidad, de su personalidad. En ella se "ponen en obra" todos sus sentidos, todas sus capacidades intelectuales, sus habilidades manipulativas, sus sentimientos, pasiones, ideas, ideologías". (Héller, Agnes, 1987)

Tomando como base el concepto anterior podemos ver que las necesidades cotidianas del hombre son bastantes, algunas con mayor importancia que otras pero todas necesarias. Dentro de estas tenemos la vivienda que en gran medida contribuye a mejorar la calidad de vida. Sin dejar de lado la alimentación, la salud y la recreación, la vivienda es considerada como un bien duradero donde se desarrolla la vida cotidiana de todos los integrantes de una familia.

Otro aspecto importante para estudiar la calidad de vida además de la localización y la vida cotidiana vienen siendo las relaciones vecinales ya que a diario hay que convivir de algún modo con los vecinos que no siempre se va a coincidir en su forma de pensar o actuar y esto traerá como consecuencia un deterioro en la calidad de vida de los habitantes de la unidad.

"Sentir satisfacción por la vivienda tiene que ver, también, con la relación que guarda la familia con sus vecinos más cercanos, con los que comparte la experiencia de su vida cotidianaLos vecinos cercanos, los del mismo edificio o conjunto, se constituyen en un espejo de la propia imagen de la familia" (Esquivel, Teresa,1999)

"...ahora en cuanto a los vecinos le podría decir que la relación es muy mala con ellos o al menos con la mayoría , por ejemplo la señora de abajo ni siquiera contesta el saludo por eso ya ni siquiera la saludo, con otros sí nos saludamos pero hasta ahí, no platicamos para nada, sólo cuando se acerca la misa de la Virgen ahí sí vienen y nos piden la cooperación y nos invitan a la misa, hacen tamales o lo que sea pero yo no bajo, sí coopero pero nada más voy a misa y me subo". Sra. Rita Condominio Balcón

Tomando en cuenta lo dicho por Américo y Setién (1995), podemos concluir lo siguiente: cuando las personas se conocen o son cercanas a la vivienda se establecen relaciones dentro de las cuales puede existir un lazo de agrado o desagrado; cuando se conocen y su relación es buena se generan redes de solidaridad y protección que hacen que los vecinos de un mismo edificio se sientan seguros de estar dentro de la vivienda, pues saben que pueden contar con sus vecinos si es que requieren de alguna ayuda. Estas redes sociales se extienden hasta la "posibilidad " de poder compartir calles, estacionamientos, áreas verdes y todos los espacios de uso común a que tienen derecho como habitantes de la vivienda.

Considero que algo muy importante que pude percibir al estar aplicando las encuestas y creo que es pieza clave para tener una buena relación vecinal y verse reflejada en una buena calidad de vida, es el hecho de tomar en cuenta que cada una de las personas tienen su propio carácter y esto hace que de uno u otro modo se deterioren las relaciones vecinales o en el mejor de los casos llevar una buena relación como es el caso que a continuación se menciona:

"Ah que le puedo decir por ejemplo mi vecinita es muy linda conmigo, siempre está al pendiente de mis hijos y mío, si alguno de nosotros se enferma ella viene y nos inyecta o nos prepara algún té. Cuando me voy a trabajar y llego tarde, me da un plato con comida para que cene y cuando mi hijo tiene junta y yo no puedo ir porque no me dan permiso en mi trabajo, ella va a firmar su boleto y así le puedo mencionar mil cosas en la que nos ayuda y nosotros también en lo que podemos la ayudamos a ella: por ejemplo, mi hijo va por sus tortillas o le tira su basura, le lava el carro a su hija o sea que la ayuda es mutua y con los demás no es igual pero tampoco nos llevamos mal". Sra. María Cruz.

Condominio Canal.

Dentro de la unidad se pueden percibir diferentes matices en cuanto a las relaciones vecinales. Lo que a simple vista se ve al ir caminando por los amplios andadores son señoras platicando mientras sus niños están jugando, a los señores tomándose una cerveza después de un partido de fútbol, también algunos vecinos reunidos para desayunar o simplemente para platicar o ayudar a quitar el manteado después de una fiesta. Claro que con esto no se puede generalizar que

toda la unidad sea así, ya que como lo mencioné anteriormente influye el carácter de cada persona para que exista o no una buena relación entre vecinos.

El llegar a un lugar nuevo a vivir, es experimentar la adaptación a lo nuevo, a lo desconocido a diferentes modos de pensar y de actuar, no es simplemente el llegar. Hay que tomar en cuenta las condiciones en las que se van a desenvolver los integrantes de la familia y cómo éstos se van a ir adaptando tanto a personas como a espacios de la propia vivienda. Tendrán un periodo para considerar qué es lo que se va a quedar atrás, la casa por la que quizá sentirán nostalgia, las personas a las que ya no verán a diario, ahora se enfrentarán a nuevos retos nuevas costumbres, en este sentido cabe preguntarse, ¿el hecho de obtener una vivienda, mejora su calidad de vida mediante el sacrificio de dejar atrás lo construido por años?

“Es posible comprobar, entonces, que el cambio que trae consigo el adquirir la vivienda de interés social puede provocar rupturas importantes en la vida cotidiana de las personas, lo que los afecta al menos durante un tiempo más o menos largo hasta que, paulatinamente, se da la integración al nuevo barrio y con ello el uso de sus nuevos espacios y servicios” (Villavicencio, et. al, 2000).

“La calidad de vida es un concepto a cuya definición no se llega únicamente por el análisis cuantitativo de la realidad, sino por la observación y la experiencia de la vida misma. De cómo se vive para sobrevivir y cómo se sobrevive para vivir” (Puente y Legorreta, 1988)

En función de todo lo anterior, podemos deducir que la vivienda es una necesidad básica para toda persona pero además hay que cubrir otros satisfactores para poder alcanzar completamente una buena calidad de vida. Pero para la mayoría de las personas entrevistadas, es básico el contar con una vivienda y con ello sienten que mejoran en mucho su calidad de vida.

La vivienda además de ser un lugar de resguardo debe contar con los espacios suficientes para que la familia pueda hacer de su vida cotidiana algo agradable y no se vuelva aburrido; por lo regular las viviendas de la unidad Villas de San José cuentan con dos recámaras, estancia, sala-comedor cocina baño y patio de servicio. En algunos de los casos el espacio no es suficiente para los integrantes de una familia, cuando así sucede se da la sensación de aglomeración de saturado, no sólo porque el espacio habitacional esté ocupado sino por que los mismos muebles llenan la casa, entonces el espacio es utilizado al máximo. Podemos ver sobre la mesa cuando no es hora de comida un sin fin de artículos unos de uso y otros tratando de adornarla como es el florero con flores artificiales maltratadas por el paso del tiempo, los cuadernos de los niños listos para hacer la tarea; aquí se da una relación entre espacio y distribución. El espacio de las recámaras está en su lleno total, los más que puedan ocupar una habitación lo hacen teniendo con esto una falta de privacidad de independencia. La cocina es un lugar que por tradición o costumbre lo ocupa la ama de casa, es el lugar al que nadie se quiere meter a menos que sea para servirse lo que la mamá haya preparado para comer. La sala es el centro de reunión familiar ahí se juntan para

platicar o descansar. Ésta por lo regular tiene a su alrededor motivos familiares, cuadros colgados de las paredes que recuerdan la boda de los padres o los XV años de las hijas, algún adorno que haga más agradable la estancia dentro de la vivienda, la televisión no puede faltar dentro de la sala ya que es el principal medio de entretenimiento y distracción.

Pero no en todas las viviendas es así, también se da el lado contrario a lo mencionado anteriormente donde el espacio es más que suficiente para una familia de tres o cuatro integrantes, donde cuentan con las habitaciones necesarias para desarrollar sus actividades. Esto tiene que ver y varía de acuerdo al número de integrantes de cada familia, de lo que sí podemos estar seguros es de que su calidad de vida mejoró por el simple hecho de saber que la vivienda es propia aunque el espacio no sea el óptimo.

Para poder medir la calidad de vida fue necesario estudiar aspectos cuantitativos y cualitativos. Los cuantitativos mediante la observación del entorno donde viven y se desarrollan los habitantes de Villas de San José; para ello hice recorridos dentro de la unidad con la finalidad de conocer cómo son las viviendas, cómo se forman los condominios, andadores y áreas comunes; pero también los servicios (agua, luz, teléfono, limpieza, alumbrado público) y el equipamiento urbano (escuelas, canchas deportivas, jardines y establecimientos comerciales).

Los aspectos cualitativos tuvieron que esperar hasta que fueron entrevistadas las familias, ya que sólo ellas podían proporcionarnos la información que requería

para desarrollar este trabajo. Aspectos como la satisfacción que tienen con su nueva vivienda la expresaron en las entrevistas, así como su sentir de la relación vecinal. Sólo los vecinos de esta unidad saben si les gusta pasar más tiempo en esta vivienda, sólo ellos conocen la problemática de la unidad, de tal suerte que el método ideal para saberlo fue la encuesta, además de 3 entrevistas a profundidad realizadas a personas de la unidad, y una más realizada a una persona originaria de Tultitlán.

CAPÍTULO III

ASPECTOS GENERALES DE TULTITLAN

3. ASPECTOS GENERALES DE TULTITLAN

Cuando una familia decide adquirir una vivienda normalmente toma en cuenta la ubicación de ésta respecto a los centros de sus actividades con la finalidad de evaluar el impacto socio-económico que tendrá en cada uno de los miembros que la integran. En el caso de las viviendas de interés social adquiridas por medio de instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE e incluso FOVI y FONHAPO, el derechohabiente no tiene esa oportunidad. Una gran parte de los habitantes de la Unidad Villas de San José obtuvieron sus viviendas por medio de estas Instituciones y programas, de ahí que no tuvieran oportunidad de opinar si deseaban vivir en esta unidad habitacional (en el capítulo VI veremos las opiniones que se vertieron en las encuestas). Por eso considero necesario dar a conocer cuáles son las características geográficas del Municipio donde se ubica esta unidad habitacional. Aquí encontraremos respuesta a preguntas como ¿cuál es su ubicación geográfica?, ¿cuáles son las vías de acceso a este Municipio y a la Unidad?, ¿cuál es el clima que prevalece durante el año?, ¿los servicios son suficientes?, etc. de forma que podamos comparar y/o comprobar lo que mencionan las personas respecto a su ubicación, así como la forma como afecta su Calidad de Vida.

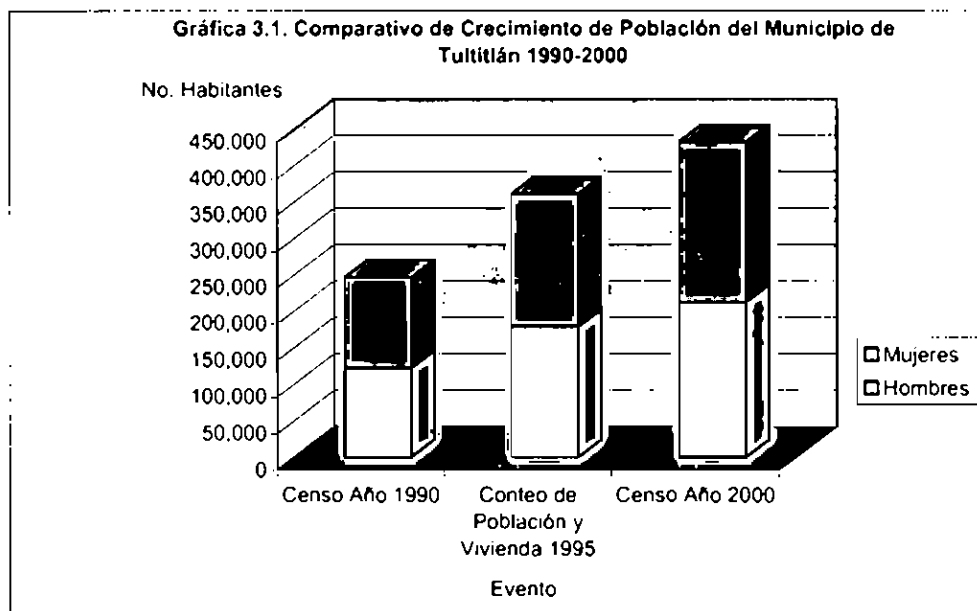
3.1. Aspectos poblacionales y de vivienda.

Tultitlán pertenece al Estado de México y forma parte de la zona metropolitana de la Ciudad de México (junto con otros 27 municipios y 16 delegaciones políticas), y según el Censo General de Población y Vivienda 2000, su población fue de 432 mil 411 personas, equivalentes al 0.4% de la población total nacional, a 2.4 % de la correspondiente al área conurbada de la Ciudad de México y al 3.0 % de la del Estado de México, de acuerdo con el Sistema de Información Regional del Estado de México. (SIREM, 2001).

En 1995 el Municipio de Tultitlán contaba con un total de 246,464 personas, cinco años más tarde tenía 361,360 personas: esto significó que creció un 46.61% en ese lapso de tiempo. Para el año 2000 el Censo General de Población y Vivienda presentó un total de 432,411 habitantes lo cual representó un crecimiento de 19.66% respecto a 1995 y de 75.44% respecto a 1990. (Ver Tabla 3.1 y Gráfica 3.1).

TABLA 3.1. INDICE DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN DE TULTITLÁN			
	Censo año 1990	Conteo de Población y Vivienda 1995	Censo Año 2000
Hombres	121,678	178,218	211,691
Mujeres	124,786	183,132	220,720
Total	246,464	361,350	432,411

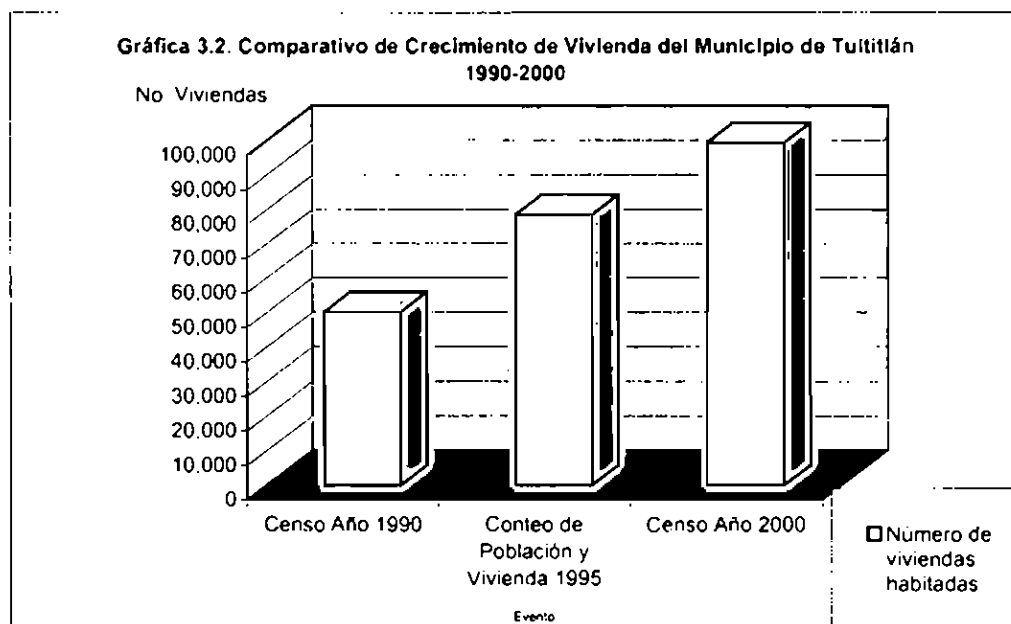
Fuentes: XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y Conteo de Población y Vivienda 1995. INEGI



Fuentes: XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y Conteo de Población y Vivienda 1995 INEGI

TABLA 3.2. INDICE DE CRECIMIENTO DE VIVIENDA DE TULTITLÁN			
	Censo año 1990	Conteo de Población y Vivienda 1995	Censo Año 2000
Número de viviendas habitadas	50,171	78,595	99,359

Fuentes: XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y Conteo de Población y Vivienda 1995. INEGI



Fuentes: XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y Conteo de Población y Vivienda 1995 INEGI

Esta situación refleja un aumento en la tasa de crecimiento poblacional que va de la mano con el crecimiento de la zona urbana. La explicación de este comportamiento demográfico se refuerza por la fuerte corriente migratoria en el municipio, por consecuencia del éxodo existente en el Distrito Federal, aunada a la demanda y oferta de vivienda en el municipio.

Es indudable que el municipio tiene una gran atracción de inmigrantes debido a la cercanía con el Distrito Federal y a las zonas industriales con que cuenta; las cuales representan una oportunidad de trabajar a las personas que llegan a radicar en el Municipio.

Aunado a ello el municipio también ha experimentado un crecimiento significativo en el número de casas habitación: en 1990 tenía 50,171 viviendas, para 1995 contó con 78,595 viviendas; es decir tuvo un crecimiento de 56.65%. Para el año 2000 el municipio contaba con 99,359 viviendas equivalentes a 26.41% respecto a 1995 y 98.04% respecto a 1990. (Ver Tabla 3.2 y Gráfica 3.2).

TABLA 3.3. INDICES DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DE TULTITLÁN		
	1995 VS. 1990	2000 VS. 1990
Población	47%	75%
Vivienda	57%	98%

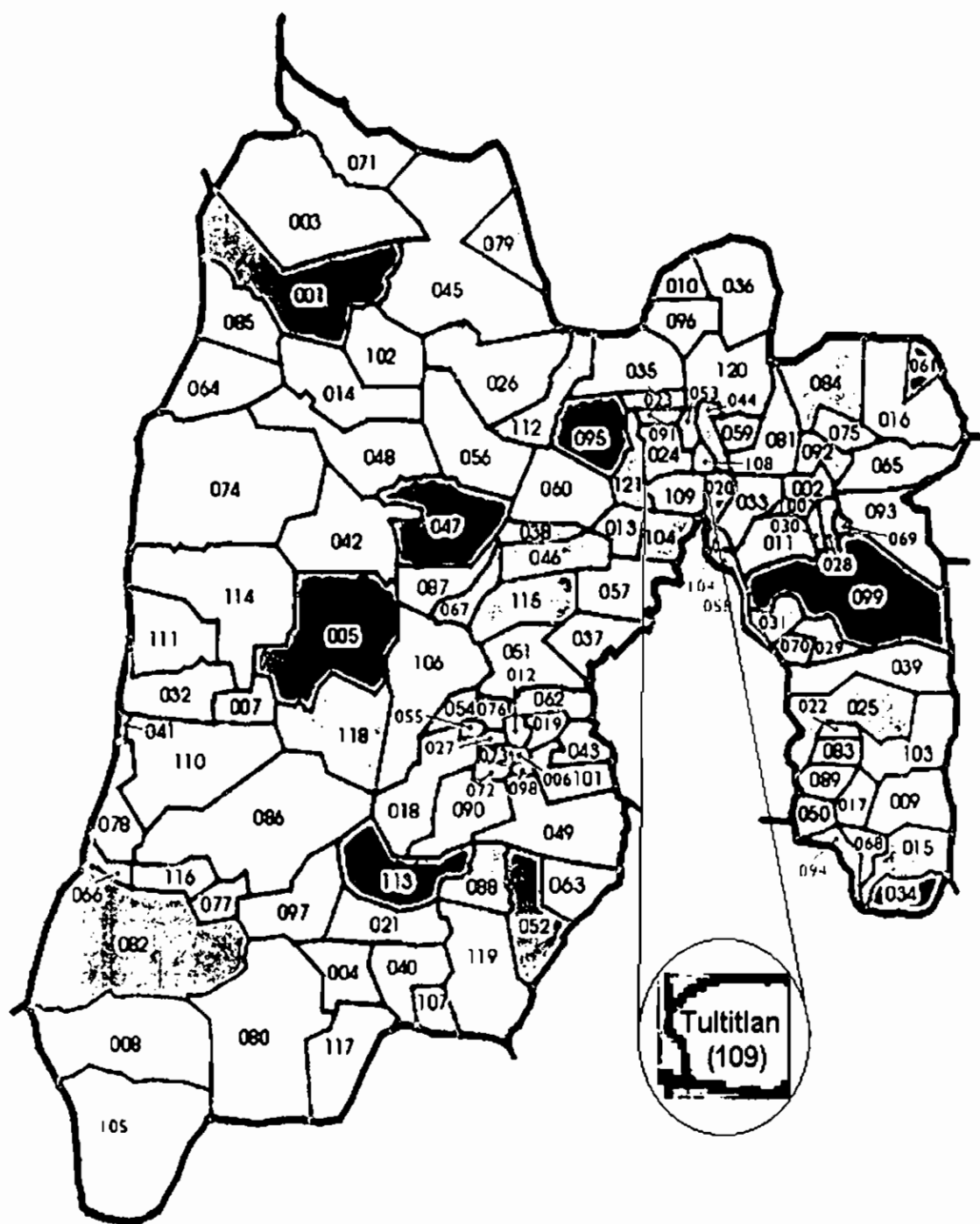
Fuente: Datos: XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y Conteo de Población y Vivienda 1995. INEGI. Análisis comparativo. Propio

De acuerdo con los datos proporcionados en la Tabla 3.3. llama la atención particularmente que el crecimiento de vivienda sea más alto que el de población. Un factor fundamental para que se dé este crecimiento de la vivienda es el que menciona el Gobierno del Municipio en su Plan de Desarrollo Municipal 2002-2003: "Debido a diferentes factores sociales como fue la inmigración de 1985 debido al temblor del 19 de septiembre, Tultitlán ha sido un municipio el cual su uso de suelo se ha ido transformando de agrícola industrial, habitacional y comercial, por lo que es de mencionarse que gran parte del municipio dejó de ser parcela agrícola para convertirse en casas habitación", esto significa que las compañías constructoras han preferido edificar viviendas en este municipio por su cercanía con el Distrito Federal. Además, otro factor que ha influido para que haya un mayor crecimiento habitacional es el asentamiento de zonas industriales que ofrecen empleos a los habitantes de ese municipio.

3.2. Localización

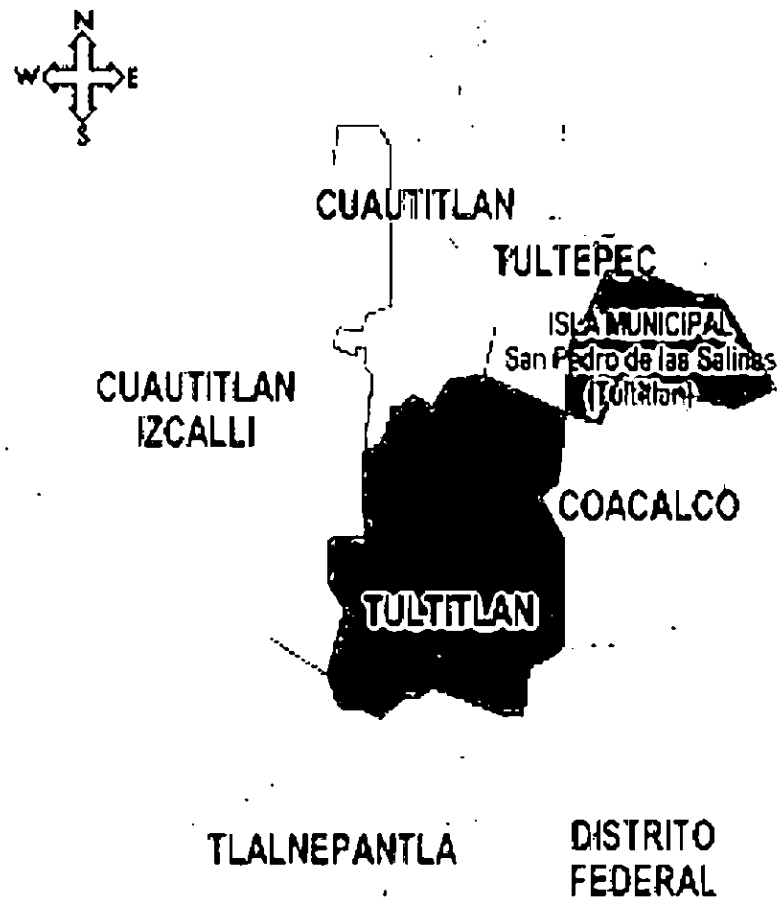
El municipio cuenta con una superficie de 71,087 km² está integrado en la región económica II Zumpango, se ubica al norte del Valle de México, al noroeste del Estado de México, limita al norte con los municipios de Cuautitlán , Tultepec México y Cuautitlán Izcalli, al oriente con Jaltenco, Ecatepec, Coacalco y Nextlalpan, al sur con Tlalnepantla , Coacalco y el Distrito Federal y al poniente con Cuautitlan Izcalli, Cuautitlán México y Tultepec.

Mapa 3.1. El Estado de México y detalle de la ubicación de Tultitlán



Fuente: Cartografía Digital INEGI. Para detalle de nombres de municipios ver Tabla 3.4.

Mapa 3.2. Ubicación de Tultitlán



Fuente: SIREM, 2001.

TABLA 3.4. MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL ESTADO DE MÉXICO

Clave	Municipio	Clave	Municipio	Clave	Municipio	Clave	Municipio
1	Acambay	32	Donato Guerra	63	Ocuilán	94	Tepetlaxpa
2	Acolman	33	Ecatepec	64	Oro El	95	Tepotzotlán
3	Aculco	34	Ecatzingo	65	Otumba	96	Tequixquiac
4	Almoloya de Alquisiras	35	Huehuetoca	66	Otzoloapan	97	Texcaltitlán
5	Almoloya de Juárez	36	Hueypoxtlá	67	Otzolotepec	98	Texcalyacac
6	Almoloya del Río	37	Huixquilucan	68	Ozumba	99	Texcoco
7	Amanalco	38	Isidro Fabela	69	Papalotla	100	Tezoyuca
8	Amatepec	39	Ixtapaluca	70	Paz La	101	Tiangustenco
9	Amecameca	40	Ixtapan de la Sal	71	Polotitlán	102	Timilpan
10	Apaxco	41	Ixtapan del Oro	72	Rayón	103	Tlalmanalco
11	Atenco	42	Ixtlahuaca	73	San Antonio La Isla	104	Tlalnepantla
12	Atizapán	43	Jalatlaco	74	San Felipe del Progreso	105	Tlatlaya
13	Atizapán de Zaragoza	44	Jaltenco	75	San Martín de las Pirámides	106	Toluca
14	Atlacomulco	45	Jilotepec	76	San Mateo Atenco	107	Tonatico
15	Atlautla	46	Jilotzingo	77	San Simón de Guerrero	108	Tultepec
16	Axapusco	47	Jiquipilco	78	Santo Tomás	109	Tultitlán
17	Ayapango	48	Jocotitlán	79	Soyaniquilpan de Juárez	110	Valle de Bravo
18	Calimaya	49	Joquicingo	80	Sultepec	111	Villa de Allende
19	Capulhuac	50	Juchitepec	81	Tecamác	112	Villa del Carbon
20	Coacalco de Berriozábal	51	Lerma	82	Tejupilco	113	Villa Guerrero
21	Coatepec Harinas	52	Malinalco	83	Temamatla	114	Villa Victoria
22	Cocotitlán	53	Melchor Ocampo	84	Temascalapa	115	Xonacatlán
23	Coyotepec	54	Metepec	85	Temascalcingo	116	Zacazonapan
24	Cuautitlán	55	Mexicaltzingo	86	Temascaltepec	117	Zacualpan
25	Chalco	56	Morelos	87	Temoaya	118	Zinacantepec
26	Chapa de Mota	57	Naucalpan de Juárez	88	Tenancingo	119	Zumpahuacán
27	Chapultepec	58	Nezahualcóyotl	89	Tenango del Aire	120	Zumpango
28	Chiautla	59	Nextlalpan	90	Tenango del Valle	121	Cuautitlán Izcalli
29	Chicoloapan	60	Nicolás Romero	91	Teoloyucan		
30	Chiconcuac	61	Nopaltepec	92	Teotihuacán		
31	Chimalhuacán	62	Ocoyoacac	93	Tepetlaoxtoc		

Fuente: Cartografía Digital INEGI.

3.3. Integración municipal

Actualmente el municipio está conformado por 2 secciones principales: en la primera se encuentra la cabecera principal en la parte sur y suroeste contando con una extensión de 55,900 Km², la segunda sección es la llamada isla municipal localizada en la zona nororiente la cual cuenta con 15,180 km² (Municipio de Tultitlán, Documento de información interna).

De acuerdo con los datos más recientes, el Municipio de Tultitlán está constituido por las siguientes comunidades y zonas industriales:

- La cabecera municipal es San Antonio Tultitlán, está compuesta por los barrios: la Concepción, Belem, Los Reyes, San Juan, Santiaguito, Nativitas y San Bartolo.
- Pueblos: San Francisco Chilpan, San Mateo Cuauhtepic, Santa María Cuauhtepic y San Pablo de las Salinas.
- Parques industriales: Cartagena, El Cristo, San Luis, San Miguel y Tultitlán.
- Zonas Industriales: Independencia, Corredor Lechería Cuautitlán, Corredor López Portillo y Zona Industrial Estado de México.

- Fraccionamientos: Ciudad Labor, Fuentes del Valle, Granjas San Pablo, Conjunto Habitacional COCEM, Hacienda San Pablo, Izcalli del Valle, Izcalli Rinconada, Izcalli San Pablo, Lomas de Cartagena, Recursos Hidráulicos, Real Hacienda Tultepec, Unidad Morelos 2ª sección, Unidad Morelos 3ª sección, Infonavit alborada 1, alborada 2, Las Tortolas, Mariano Escobedo, San Pablo Castera II, Magnolias 2000, Villas de San José, Los Faroles, Jardines de la Cañada, Residencial Sol de Tultitlán, Villas de San Francisco Chilpan, Jardines de los Claustros I, II, III, IV y V, Lomas del Parque I, II, y III, Sindicato Mexicano de Electricistas, Residencial San Pablo II, Conjunto Magnolias, Unidad Habitacional la Granja, Solidaridad Social, Conjunto Piscis, Las Estepas II.

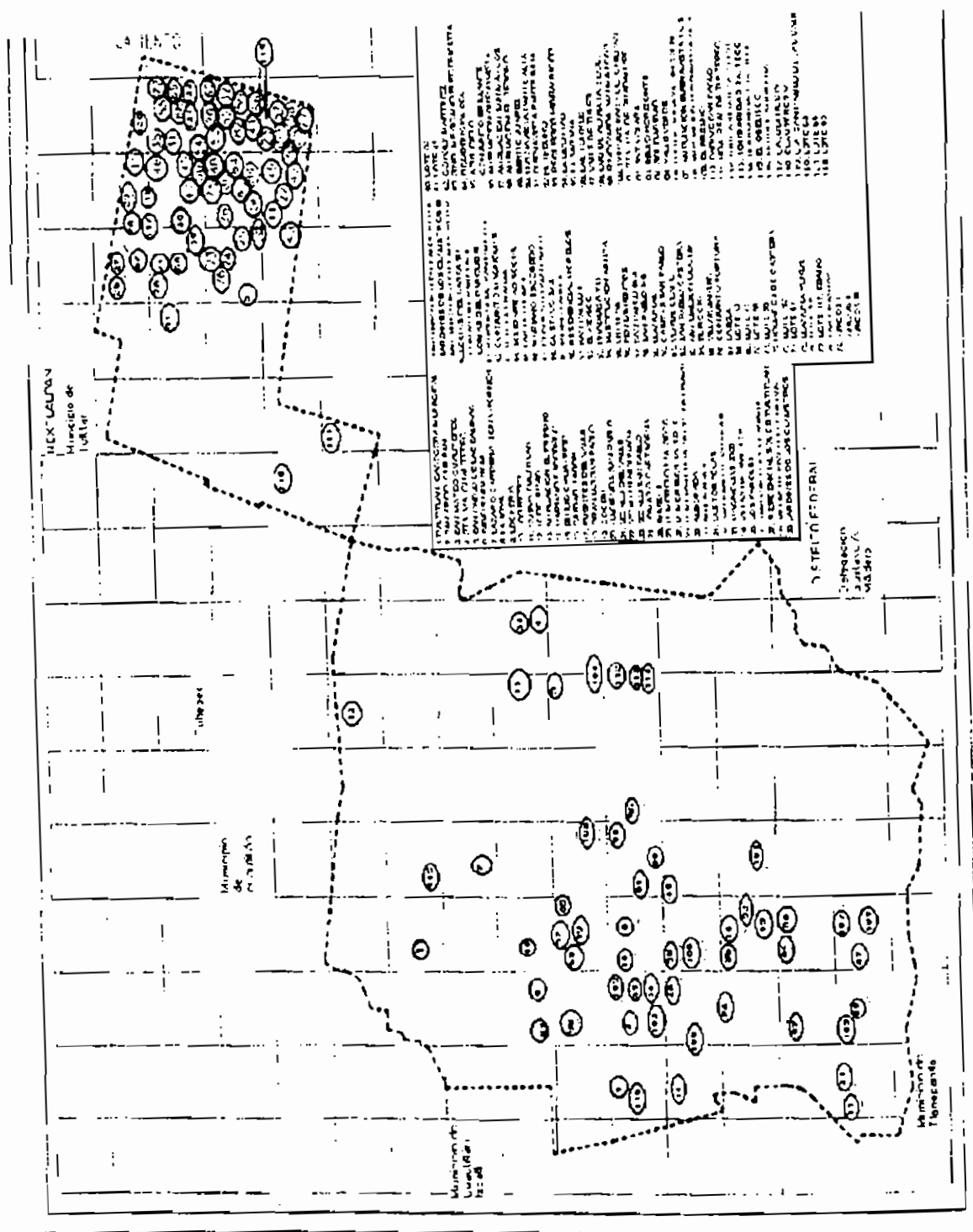
- Condominios: Conjunto San Pablo, Gustavo Baz, Isidro Fabela, Residencial Morelos, San Pablo Li, el Kiosko, Prados A y B, Llanura Verde, Sustitución Arista, Estepas, Pensamiento, San Pablo III A, San Pablo III B, Las Llanuras, Casitas San Pablo, Verde Claro, Azul Cielo, San Pablo Castera, Ampliación COCEM, El Rocío, Villa Jardín, Residencial Sol, Conjunto Fortuna, La Isla, Lote 12 Crepúsculo, Lote 41 El Carmen, Lote 48 El Reloj Cronos, Lote 55 Oriente Los Tejados, Lote 56 Los Girasoles, Lote 82 Guillermo González Camarena, Lote 84 Las Adelas, Lote 90 Juana de Asbaje, Lote 92 Las Rosas, Lote 105 Solidaridad Social, Lote 115 Ebano, Hogares de Castera, Las Granjas, Arcos I, II y III, Coyoli Martínez, Sindicato Mexicano de Electricistas y Conjunto Brillante.

- Colonias: Independencia, Lázaro Cárdenas, La Joya, Lechería, Los Reyes, Nueva Tultitlán 1ª sección, Nueva Tultitlán 2ª sección, 10 de Junio, Ampliación el Fresno, Mariano Escobedo, Emilio Chuayffet.

- Colonias Ejidales: Ampliación Buenavista, Ampliación Buenavista 1ª sección, Ampliación Buenavista 2ª sección, Ampliación San Marcos, Ampliación el Tesoro, Benito Juárez, Buenavista Parte alta, Buenavista Parte Baja, Recursos Hidráulicos, La Ferrocarrilera, La Libertad, La Sardaña, Las Torres, Valle de Tules, Mariano Escobedo, Ojo de Agua 1ª sección, Ojo de Agua 2ª sección, Rinconada San Marcos, Paraje de San Francisco Chilpan, Santa María de Guadalupe, Santa Clara, Zona Hornos, Bello Horizonte, Solidaridad, Valle Verde, El Fresno.

- Parque Ecológico: Sierra de Guadalupe. (Ayuntamiento de Tultitlán). Ver Mapa 3.4. para detalles de la ubicación de cada comunidades y zonas.

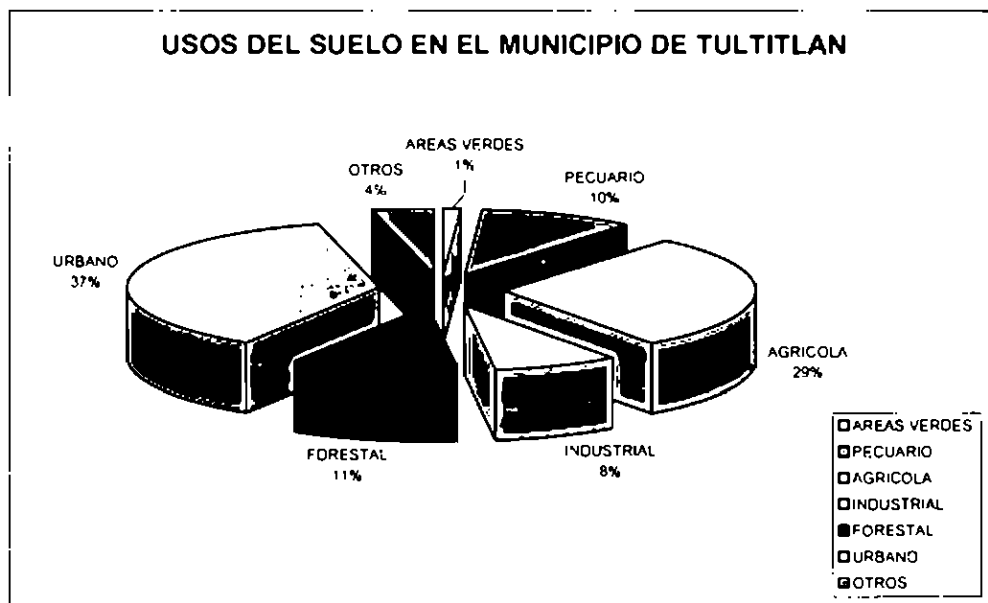
Mapa 3.3. División Política del Municipio de Tultitlán



FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán.

Haciendo un recuento del uso del suelo de acuerdo a estos datos obtendremos el siguiente resultado: la superficie total del municipio es de 71,087 km². La zona urbana tiene una superficie de 2,601.4 hectáreas que representan el 36.6% de la superficie total del municipio. La superficie que ocupa cada uno de los distintos usos y su distribución porcentual con respecto al total se muestra en la gráfica siguiente:

Gráfica 3.3. Usos del suelo en el Municipio de Tultitlán



Fuente: Cédula de Información Ambiental Municipal. Ayuntamiento de Tultitlán, 2000.

De acuerdo con los datos de la gráfica 3.3. el municipio es predominantemente urbano, pero aún conserva su esencia agrícola. Al mismo tiempo que el municipio ha experimentado un crecimiento urbano también lo ha hecho en el aspecto industrial, según nos comenta el Sr. Agustín García:

"yo desde que recuerdo, eh este, todavía eran muy contadas las casas que teníamos aquí. Entonces como que empezó la urbanización a partir del 85..."

3.4. Aspectos Geográficos.

Tultitlán está ubicado en la provincia fisiográfica del eje neovolcánico por lo que en las partes montañosas está conformado por rocas ígneas. También se ubica en la región septentrional de la cuenca lacustre de México, esto significa que su terreno contiene en su mayoría altos depósitos de cenizas volcánicas que fueron arrastradas en escurrimientos y corrientes de lodos volcánicos, o como lluvia de cenizas al ser lanzadas por las erupciones.

El relieve del municipio es en su mayor parte plano; hacia el sur inician las pendientes y prominencias enmarcas por la Sierra de Guadalupe (también llamada Pico del Águila). Esta montaña tiene una altura de 2700 metros sobre el nivel del mar, cerca del punto de unión entre Tultitlán, Coacalco y el Distrito Federal.

También cuenta con zonas de cañadas y depresiones pequeñas:

a). Zonas de pendientes abruptas. Localizadas al sur del municipio, integradas por la Sierra de Guadalupe

- b). Zonas de transición. Incluye lomeríos en el occidente del municipio y el pie de monte de la Sierra de Guadalupe y zona plana en la parte lacustre
- c). Zonas planas. Se encuentra en la mayor parte del municipio, conformada por suelos de origen lacustre que presentan pendientes muy suaves formando llanuras.

Según información proporcionada por el Gobierno Municipal en su Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003, la tendencia de los nuevos asentamientos se dará principalmente en los predios localizados en la zona sur del municipio, es decir en las cercanías con el límite del Parque Ecológico Sierra de Guadalupe y parcelas al poniente del Pueblo de San Pablo de las Salinas; esto nos hace suponer que se ubicaran en las zonas de más difícil acceso y susceptibles de sufrir deslaves. Ello ocasionara que se eleve el grado de dificultad para llevar los servicios como drenaje, agua y luz hasta esas zonas.

3.5. Estructura vial

A pesar de la cercanía del Municipio con el Distrito Federal, o quizás por ello, su estructura vial es uno de sus principales problemas, debido a que no cuenta con las suficientes vías para desplazar a la gran cantidad de gente que habita la zona. La red vial primaria del municipio es la siguiente:

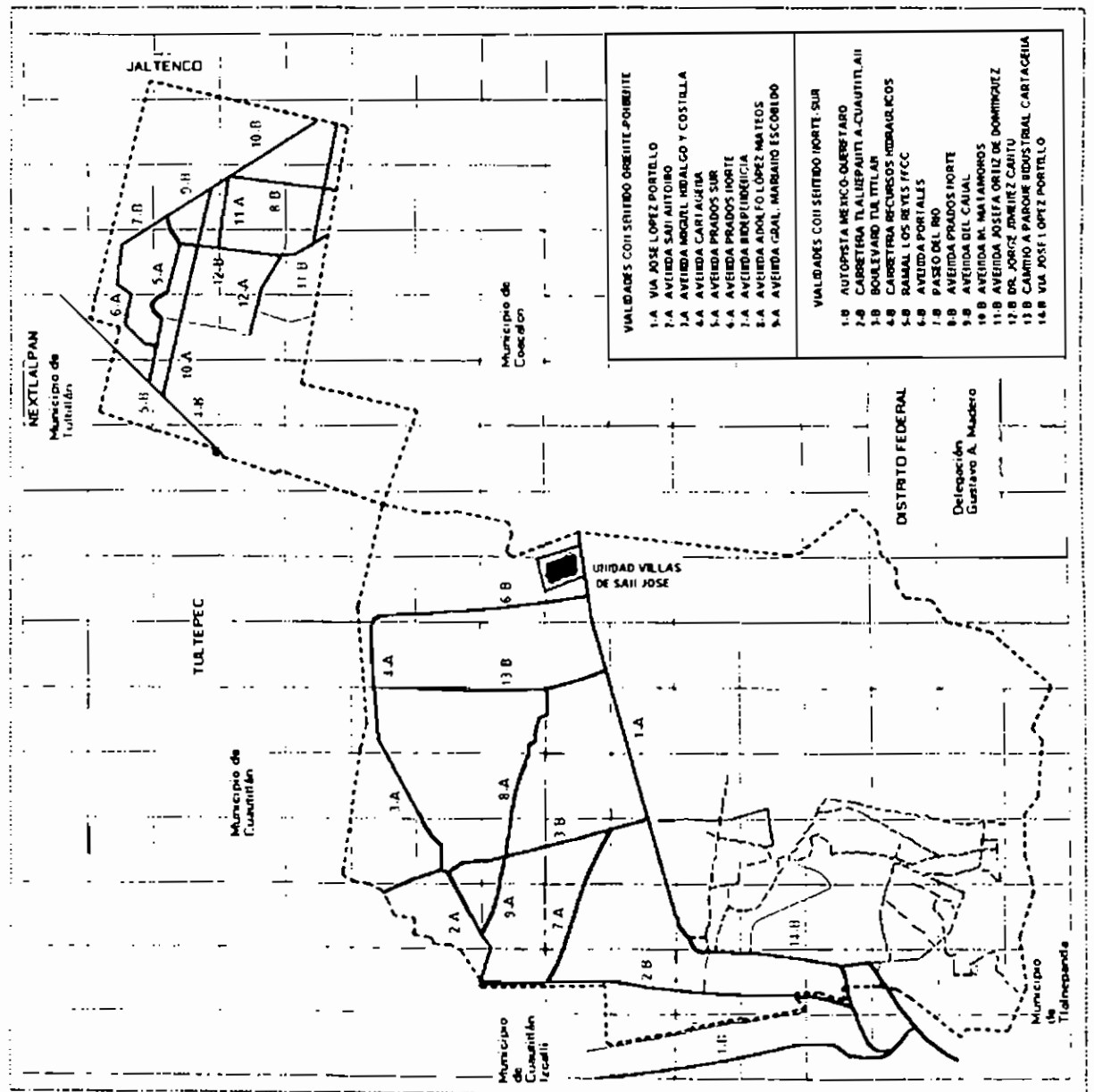
TABLA 3.5. VIALIDADES PRIMARIAS CON SENTIDO ORIENTE-PONIENTE	
1-A. Vía José López Portillo	7-A. Avenida Independencia
2-A. Avenida San Antonio	8-A. Avenida Adolfo López Mateos
3-A. Avenida Miguel Hidalgo y Costilla	9-A. Avenida Gral. Mariano Escobedo
4-A. Avenida Cartagena	10-A. Avenida Quintan Roo
5-A. Avenida Prados Sur	11-A. Avenida Constitución de 1857
6-A. Avenida Prados Norte	12-A. Avenida Miguel Hidalgo

FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán. Para ubicación de las vías ver Mapa 3.4.

TABLA 3.6. VIALIDADES PRIMARIAS CON SENTIDO NORTE-SUR	
1-B. Autopista México-Querétaro	8-A. Avenida Prados Norte
2-B. Carretera Tlalnepantla-Cuautitlán	9-A. Avenida del Canal
3-B. Boulevard Tultitlán	10-A. Avenida M. Matamoros
4-B. Carretera Recursos-Hidráulicos	11-A. Avenida Josefa Ortiz de Domínguez
5-B. FFCC ramal Los Reyes	12-A. Avenida Dr. Jorge Jiménez Cantú
6-B. Avenida Portales	13-A. Camino a parque industrial Cartagena
7-B. Paseo del Río	14-A. Vía José López Portillo

FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán. Para ubicación de las vías ver Mapa 3.4.

Mapa 3.4. Mapa de las vías primarias de Tultitlán



FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000. H. Ayuntamiento de Tultitlán.

Como podemos ver en este mapa sólo hay una vía importante para llegar a la Unidad Villas de San José: la Vía José López Portillo. Para llegar a esta Unidad desde el Distrito Federal se debe tomar la carretera Tlalnepantla- Cuautitlán y después desviarse en la Vía López Portillo hacia el oriente hasta encontrar la Unidad en la Av. Portales. De igual manera se llega a través de la Carretera México-Querétaro. Un tercer acceso se logra desde el norte llegando a través de los municipios de Cuautitlán-Tultepec-Tultitlán lo cual es más difícil y por supuesto impensable para la rutina diaria de un trabajador que debe acudir al Distrito. El cuarto y último acceso se logra a través de la carretera México-Pachuca atravesando Ecatepec hasta llegar a la Vía José López Portillo y posteriormente hasta la Av. Portales. Con excepción de la tercera ruta, cualquiera de las otras implica de 2 a 3 horas de camino para llegar al Distrito Federal, y la misma cantidad de tiempo para el regreso. Esta situación provoca un desgaste adicional para los trabajadores que coinciden con esta situación, misma que los hace reflexionar sobre la ubicación de su vivienda: aspecto que veremos también en los resultados del Capítulo VI.

3.6. Clima

El clima es otro factor importante, aunque no determinante, para elegir un lugar de residencia. En el caso del municipio es templado, tiene humedad intermedia y presenta lluvias durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre; durante ellos las lluvias son abundantes. Los meses más calurosos son: marzo, abril,

mayo y junio, con temperatura media del mes más caliente de 34°C, y la del mes más frío de -5°C, la temperatura media anual es de 16°C. La precipitación media anual es de 807 mm, registrándose heladas en los meses de noviembre a febrero. En general los municipios de la zona norte del Estado de México tienen un clima similar; durante 4 meses al año las lluvias juegan un papel importante para habitar cualquiera de estas zonas, debido a que la falta de planificación del drenaje provoca que existan inundaciones importantes que impiden el paso de los vehículos de cualquier tipo por horas completas hasta que los niveles de agua descienden. Aunado a ello la temporada invernal, también 4 meses al año, es un factor importante para considerar la adquisición de una vivienda en esa zona. Los habitantes de la Unidad Villas de San José están expuestos a estas variaciones climáticas y más adelante, en el Capítulo VI, observaremos sus comentarios.

La zona comprendida en el eje Cuautitlán-Tultitlán-Tultepec-Coacalco-Ecatepec se caracteriza por tener épocas lluviosas importantes; aunado a ello las pocas vías de acceso a esos municipios y las deficiencias de sus drenajes provocan en esas temporadas inundaciones y encharcamientos que hacen más difícil el acceso a esos lugares. También la falta de planeación de estas entidades, así como el poco equipamiento urbano provocan que muchas colonias y unidades sufran de este mismo problema. Por esta razón el clima juega un papel importante, aunque como ya lo mencioné no decisivo para habitar en esta zona.

TABLA 3.7. PORCENTAJE DE TERRITORIO QUE CUBREN LOS SERVICIOS EN LA ZONA ORIENTE DE TULTITLÁN			
Servicio	Porcentaje de personas que cuentan con el Servicio	Servicio	Porcentaje de personas que cuentan con el Servicio
Agua potable	93%	Guarniciones y banquetas	98%
Alcantarillado	95%	Pavimentación de calles	97%
Electrificación	97%	Bacheo y reencarpetado	60%
Alumbrado público	80%		

FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán

Estos altos porcentajes se deben fundamentalmente a que su desarrollo fue planeado para tener una adecuada articulación con otras unidades relativamente autónomas.

Mientras que la zona sur del municipio, ubicada precisamente al sur de la vía López Portillo, se desarrolló sin planeación, de manera irracional e incongruente, sobre todo con la topografía accidentada sobre la que se asienta. Como consecuencia de ello resulta más difícil llevar los servicios a esos lugares, además de representar altos costos en la introducción y operación de los servicios y de transporte público.

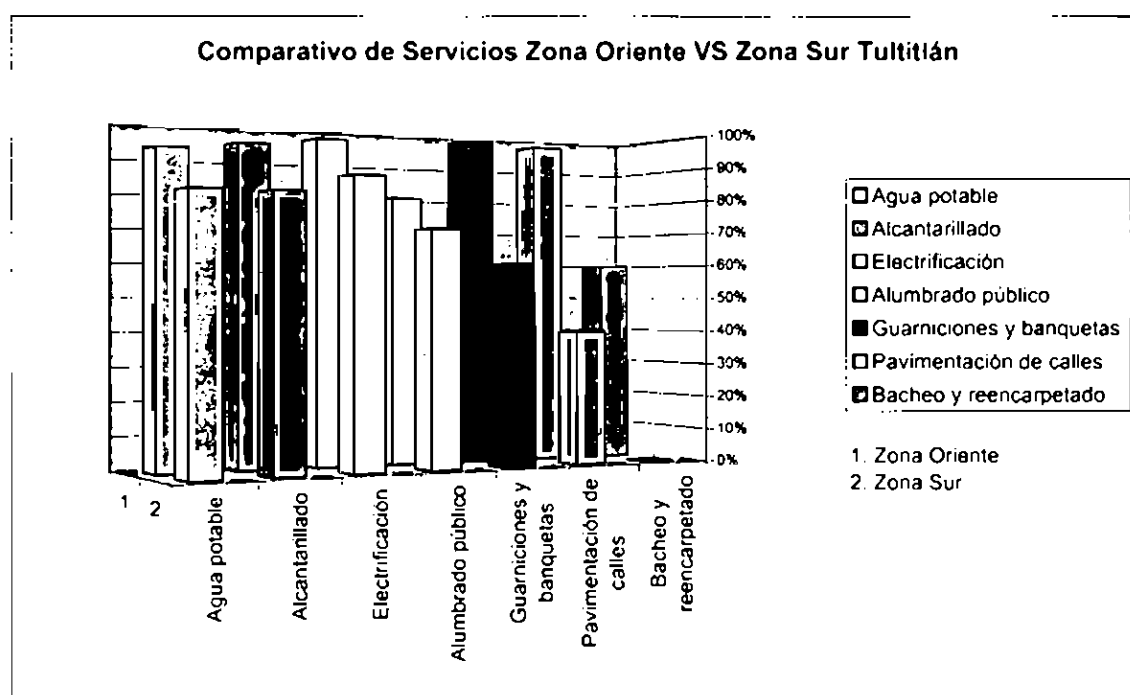
Estos factores generan elevados gastos para el desarrollo y afecta el nivel de vida de la población que habita esos lugares.

Lo anterior se puede observar al analizar la cobertura de los servicios en esta zona:

TABLA 3.8. PORCENTAJE DE TERRITORIO QUE CUBREN LOS SERVICIOS EN LA ZONA SUR DE TULTITLÁN			
Servicio	Porcentaje de personas que cuentan con el Servicio	Servicio	Porcentaje de personas que cuentan con el Servicio
Agua potable	80%	Guarniciones y banquetas	60%
Alcantarillado	80%	Pavimentación de calles	40%
Electrificación	85%		
Alumbrado público	70%		

FUENTE: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán.

Gráfica 3.5. Comparativo de Servicios Zona Oriente VS Zona Sur de Tultitlán



FUENTE: Datos: Plan de Desarrollo Municipal de Tultitlán 1997-2000, H. Ayuntamiento de Tultitlán. Gráfica: Propia.

De acuerdo con la gráfica 3.5. en la zona sur del municipio actualmente existen diferentes asentamientos humanos no planeados, sobre zonas que fueron ejido o que están en proceso de expropiación, lo que ha originado que la autoridad

municipal tenga que dotar de servicios a estas colonias, las cuales se crearon sin ningún tipo de infraestructura como: drenaje, agua potable, alumbrado y pavimentación, etc. Esto ha ocasionado retraso en el desarrollo municipal, razón que obliga de manera prioritaria a atender estas necesidades. Cabe mencionar que el tipo de vivienda que predomina en la zona sur son casas de ladrillo y concreto, las cuales se han ido construyendo de manera paulatina y tienden a ampliarse horizontalmente y hacia arriba, lo que da una imagen de cuartos encimados, sin ninguna forma, además existen fraccionamientos ya establecidos en los cuales el tipo de casa es de concreto colado con molde y que son por lo general de dos plantas.

En lo que respecta a la zona oriente, donde se encuentra la Unidad Villas de San José, se considera la más densamente poblada del municipio, los fraccionamientos y condominios son los predominantes. Si bien es cierto que el pueblo más representativo por su antigüedad es el de San Pablo de las Salinas, los fraccionamientos han desplazado en buena medida cualquier intento de crecimiento del citado pueblo. También podemos observar que la zona oriente carece de mucha atención, a pesar de que esta zona no necesita que se le doten los servicios públicos básicos, sino únicamente necesita el mantenimiento de los mismos. El tipo de vivienda que predomina son las casas “de molde” de constructoras, la mayoría de una planta, así como edificios condominales, que van de tres a cinco pisos como el caso de Villas de San José.

Para nuestro caso de estudio podemos decir que ésta unidad cuenta con todos los servicios básicos necesarios para lograr un desarrollo consistente. Sin embargo, el deterioro gradual de sus andadores y avenidas principales ya se hizo presente y sólo requiere de mantenimiento.

Este es uno de los factores, el referente a servicios, que más gustan a los vecinos de esta Unidad. La mayoría de ellos no tiene alguna queja importante respecto al suministro de luz, agua, servicios de limpieza, alumbrado público, etc.

CAPÍTULO IV

CONSTRUCTORA GEO

CONSTRUCTORA GEO

4. CONSTRUCTORA GEO

Al inicio de este trabajo hice mención que cuando una persona adquiere una vivienda lo hace pensando siempre en que ese nuevo espacio será mejor que el anterior, cuantitativamente podemos hablar de:

1. servicios (agua, luz, drenaje, centros comerciales, centros de convivencia, etc.),
2. espacio construido (recámaras, baño, patio de servicio, cocina, áreas comunes, andadores, zonas deportivas, áreas verdes, etc.).

Esta última variable es la que quiero analizar en este capítulo, de modo que podamos conocer si la vivienda reúne las características mínimas necesarias para el desarrollo personal y colectivo de cada uno de los miembros de la familia.

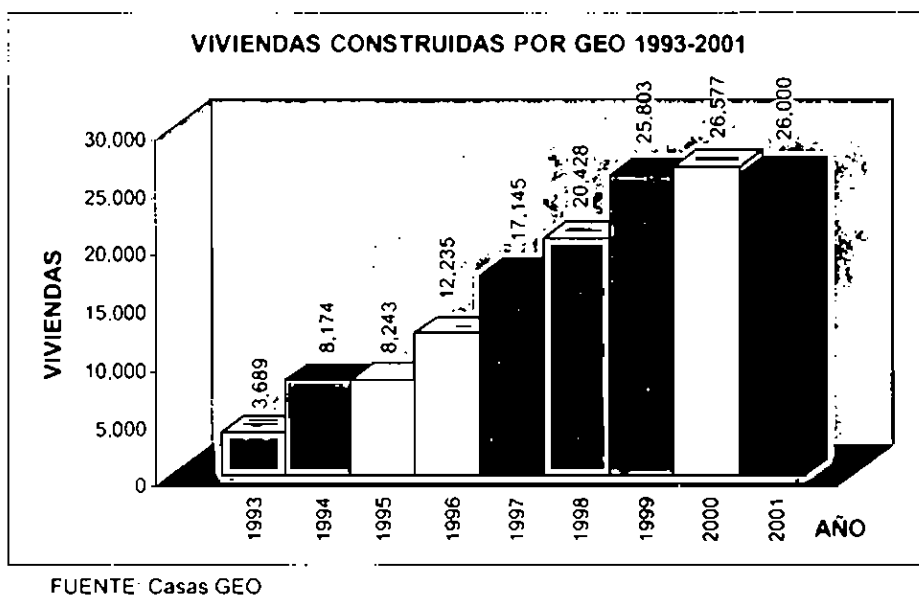
Definitivamente la Calidad de Vida de los habitantes de la Unidad Villas de San José tiene mucho que ver con la información de este capítulo. Aquí se analiza la forma como se construyen las viviendas, la configuración de las unidades habitacionales, los costos que implican para la constructora la edificación de las viviendas, la arquitectura y el estilo de las unidades, áreas comunes y privadas, etc., variables que de una u otra manera influyen en la Calidad de Vida.

La Constructora GEO.

Esta empresa constructora inició sus actividades en 1973 con el desarrollo, construcción y promoción de oficinas, así como de edificaciones industriales y residenciales enfocándose al diseño y construcción de vivienda popular como contratista para el Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). También desempeñó servicios adicionales para este Instituto tales como la localización de terrenos urbanizables, obtención de permisos y licencias necesarias, el diseño y la construcción de obras de infraestructura para sus proyectos de vivienda. A partir de 1983 realizó obras de vivienda residencial, media e interés social para FOVI y el propio INFONAVIT. Sin embargo, durante el periodo de 1989 a 1993 esta empresa decide especializarse en el mercado de interés social.

"A partir de 1994 la situación financiera de casas GEO mejoró con su incursión en la bolsa Mexicana de Valores y en la de Wall Street permitiéndose pasar de 8,000 viviendas vendidas ese año a 12,000 en 1996 y 26,000 aproximadamente para el 2001." (Casas GEO, 2002)

Gráfica 4.1. Viviendas construidas por GEO de 1993-2001



“GEO es una empresa con grandes habilidades financieras pero que, además, se ha interesado en el desarrollo de tecnología para producir considerables volúmenes de vivienda de bajo costo, sin perder márgenes de utilidad. Es más, la empresa designa el 2% de sus utilidades anuales a programas de investigación y desarrollo. La automatización de los procesos constructivos que emplea, le permite construir cerca de 500 viviendas en nueve semanas, utilizando en promedio dos obreros por vivienda” (Maya, 1999). Estas viviendas tienen un tiempo estimado de vida de 60 años y su diseño de tres niveles pretende seguir la tendencia de hacer a un lado las edificaciones de altura como medida de seguridad. Cabe destacar que “el precio promedio de las casas que construye es de aproximadamente 15 mil dólares” (Maya, 1999).

GEO se ha destacado en la producción de vivienda de interés social: ha diseñado, producido y construido viviendas directamente, todo ello en 32 ciudades dentro de 19 estados de la República con lo cual cubre el 70% de la población del país, incluyendo la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Así mismo, proporciona un servicio integral de actividades que comprenden estudio de mercado, análisis de terreno, diseño, promoción, construcción y comercialización de los conjuntos de vivienda. (Maya, 1999). En opinión de sus directivos el éxito de GEO es el resultado de un modelo de negocio único que le ha permitido a través de los años alcanzar importantes tasas de crecimiento con un insignificante riesgo financiero.

Para lograr estos resultados, GEO obtiene compromisos de hipoteca de organismos con permanencia garantizada en el largo plazo para evitar cualquier tipo de problemas. En este caso los adquiere del FOVI (programa financiado por el banco mundial) y del INFONAVIT, además trabaja con organismos federales que le dan la ventaja de que el total de casas que se construyen han sido vendidas de antemano, dejando a las instituciones el trabajo de recuperar la cartera.

De este modo, GEO es la empresa desarrolladora de vivienda líder en México y la empresa de vivienda del sector privado más grande del mundo en unidades producidas. Este liderazgo se ve reflejado en sus altos volúmenes de producción, (ver Tabla 4.1 y Tabla 4.2.)

TABLA 4.1. UNIDADES HABITACIONALES EDIFICADAS POR GEO

Año	Construcción	Viviendas
1980	SANTA FE	1,200
1985	TULYEHUALCO	3,050
1985	SAN RAFAEL	1882
1986	LOMAS DEL PARQUE I	1,060
1987	SAN JOSE DE LA PALMA	1,148
1987	ESCUADRON 201	330
1990	LOMAS DEL PARQUE II	492
1990	JARDINES DE SAN JOSE	1,344
1993	VILLAS DE SAN JOSE	4,900
1993	VILLAS DE AYOTLA	1,300
1994	GEO VILLAS LA ASUNCION	1,440
1995	CANAL NACIONAL	186
1995	GEO VILLAS DE SAN ISIDRO	2,100
1995	CUCHILLA DEL MORAL	240
1995	GEO VILLAS DE SAN JACINTO	700
1996	GEO VILLAS DEL VERGEL	200
1996	TELECOMUNICACIONES	200
1996	PLUTARCO ELIAS CALLES	360
1996	PEÑON VIEJO II	1,060
1997	EX LIENZO CHARRO	650
1997	GEO VILLAS DE XOCHIMILCO	138
1997	GEO VILLAS DE TIZAYUCA	493
1997	GEO VILLAS DE LA INDEPENDENCIA	1,418
1998	GEO VILLAS DE JESUS MARIA	3,700
1998	GEO VILLAS DE IXTAPALUCA 2000	1894
	TOTAL	31,485

FUENTE. Oficinas Generales CASAS GEO FEBRERO 2002.

TABLA 4.2. UNIDADES HABITACIONALES EN CONSTRUCCIÓN DE CASAS GEO

Nombre del Proyecto	Ubicación	Características de la Vivienda
HACIENDA COACALCO PRECIO ESTIMADO: DE \$234,838.83 A \$271,427.55	ZARZAPARRILLAS S/N COL. SAN FRANCISCO COACALCO MUNICIPIO: COACALCO DE BERRIOZABAL	VIVIENDA DUPLEX MULTIFAMILIAR. MULTI-HORIZONTAL DE 62.10 m ² A 62.15 m ² DE DOS RECÁMARAS
HACIENDA COACALCO I PRECIO ESTIMADO: \$244,934.13	ZARZAPARRILLAS S/N COL. SAN FRANCISCO COACALCO MUNICIPIO: COACALCO DE BERRIOZABAL	VIVIENDA DUPLEX DE 62.15 m ² DE DOS RECÁMARAS
SANTA ELENA PRECIO ESTIMADO: \$219,522.56	CARRETERA CUAUTITLAN- TULTEPEC KM. 3 MUNICIPIO: CUAUTITLAN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE 59.92 m ² DE DOS RECÁMARAS
SANTA ELENA IV PRECIO ESTIMADO: \$220,534.89	CARRETERA COACALCO-TULTEPEC KM. 3 ENTRONQUE MELCHOR OCAMPO COL. RANCHO SANTA ELENA MUNICIPIO: CUAUTITLAN IZCALLI	VIVIENDA DUPLEX DE 52.94 m ² DE DOS RECÁMARAS
GEO VILLAS DE SANTA BARBARA PRECIO ESTIMADO: DE \$173,129.99 A \$277,596.36	KM. 29.5 CARRETERA FEDERAL MÉXICO-PUEBLA COL. SANTA BARBARA MUNICIPIO: IXTAPALUCA	VIVIENDA UNIFAMILIAR DUPLEX MULTIFAMILIAR MULTI-HORIZONTAL DE 47.67 m ² A 64.77 m ² . VARIA DE 1 Y 2 RECÁMARAS Y ALGUNAS CUENTAN CON ALCOBA.
SIERRA HERMOSA PRECIO ESTIMADO: DE \$142,812.48 A \$220,534.89	TECAMAC MÉXICO COL. TECAMAC MUNICIPIO: TECAMAC	VIVIENDA UNIFAMILIAR DUPLEX MULTIFAMILIAR MULTI-HORIZONTAL DE 33.43 m ² A 55.15 m ² . DE 1 A 2 RECÁMARAS Y ALGUNAS CUENTAN CON ALCOBA
GEO VILLAS DE CENTENARIO PRECIO ESTIMADO: DE \$220,534.89 A \$224,463.43	MIGUEL HIDALGO S/N COL. SAN PEDRO TOTOLTEPEC MUNICIPIO: TOLUCA	VIVIENDA DUPLEX MULTI- HORIZONTAL DE 60.68 m ² A 63.33 m ² . DE 2 RECÁMARAS.
GEO VILLAS DE SAN MATEO PRECIO ESTIMADO: DE \$221,633.30	AV. INDEPENDENCIA ESQ. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO COL. SAN MATEO OZCATIPAN MUNICIPIO: TOLUCA	VIVIENDA DUPLEX MULTI- HORIZONTAL DE 60.68 m ² DE 2 RECÁMARAS.

FUENTE: Oficinas Generales CASAS GEO FEBRERO 2002.

Las viviendas producidas por GEO cuentan con las siguientes características:

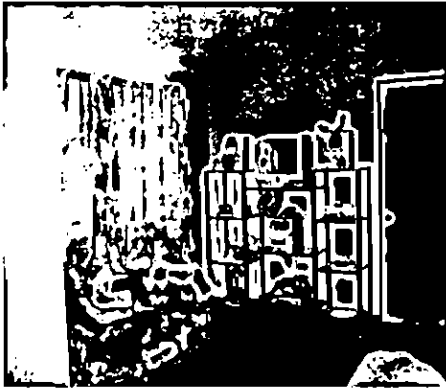
Tirol planchado en muros. Todas las viviendas construidas por GEO cuentan con esta característica, que las distingue del estilo clásico de ladrillo rojo que se utilizaba con anterioridad.



Tirol rústico. Quizá el aspecto más sobresaliente de la arquitectura de las construcciones de GEO es el que se refiere al acabado externo, debido a que le da un toque diferente al de cualquier otra constructora.

Cancelería de aluminio. Los marcos de las ventanas son de Aluminio, lo cual no es nada nuevo debido a que otras constructoras lo utilizan también.





Piso de cemento pulido y/o recubierto
de loseta vinílica.

Puertas de tambor con triplay de
madera



Cada unidad habitacional cuenta con un mínimo de 400 casas y entre sus
características están:

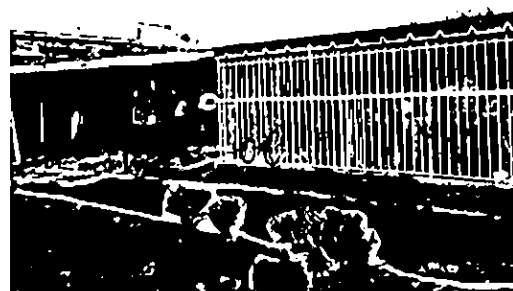


Calles privadas.

Áreas verdes.



Zonas deportivas.



Locales comerciales.



Escuelas

Cisterna y Tanque Elevado. Al fondo
a la izquierda en color azul.



Algunos de los mecanismos para obtener una vivienda de casas GEO son los siguientes:

1. GEOFÁCIL (PLAN PARA OBTENER UNA VIVIENDA)

GEOfácil es un programa que pertenece a Casas GEO para la obtención de una vivienda de interés social. El programa pretende ser, como su nombre lo indica, una forma sencilla de acceso para cualquier persona que desee adquirir una vivienda.

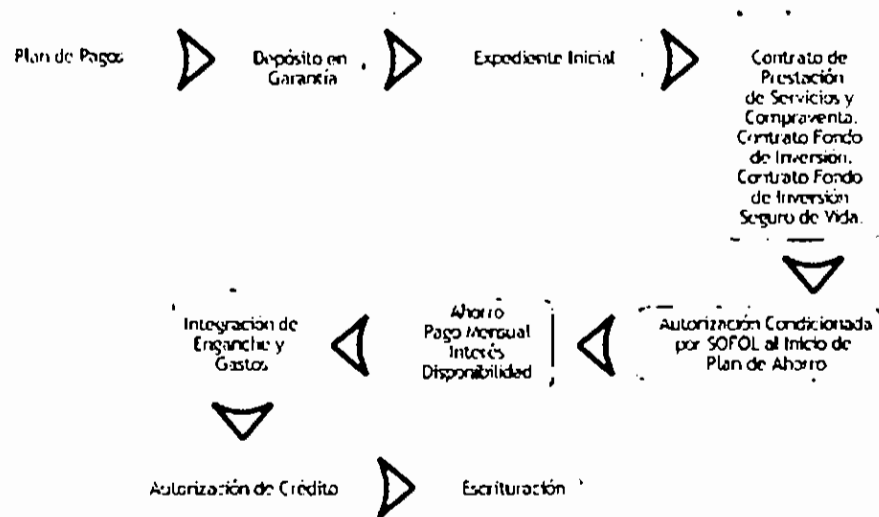
Para darle una definición a este programa diremos que es una forma segura de obtener un crédito para adquirir una casa GEO. Este es el único plan que permite obtener una casa GEO con todas las facilidades que una persona como comprador necesite.

Las ventajas con las que cuenta el plan Geofácil, son las siguientes:

- Plan de pagos flexible de acuerdo a la capacidad de pago de 12 a 48 meses.
- Seguro de vida que cubre el valor de la casa.
- El comprador puede ser empleado o trabajar por su cuenta.
- Cumpliendo el plan de pagos, se tiene la garantía de obtener el crédito para una casa GEO.
- Los pagos son en pesos y se incrementan con el salario mínimo.
- El crédito hipotecario es de interés social FOVI.

- Se puede obtener desde el 85% al 90% de crédito.
- Rendimientos más altos del mercado.
- Si se paga puntualmente se pueden obtener premios y regalos (Casas GEO, 2002)

Gráfica 4.2. Plan de pago del programa GEO fácil



FUENTE: Casas GEO

Este plan funciona de la siguiente manera:

Para establecer el plan de pagos para la integración del enganche y gastos de escrituración es necesario conocer la capacidad de pago de cada comprador de acuerdo a sus posibilidades, tipo de economía y calificación del buró de crédito. (Casas GEO, 2002)

El precio de la vivienda para la elaboración del plan de pagos se determina basándose en el precio de la venta proyectado a la fecha en que se pretende escriturar la casa.

El comprador decide la forma de pago del enganche que puede ser desde el 10% hasta el 40% más los gastos de escrituración.

1. El pago mínimo mensual para los trabajadores que tienen una relación laboral fija lo determina el comprador.
2. El monto máximo del crédito es de 90%.
3. El pago mínimo mensual para No Asalariados debe ser mayor o igual a una mensualidad FOVI.
4. El monto máximo de crédito de 12 a 17 meses es de 85% y de 18 en adelante de 90% del crédito.

Asignación de la vivienda

- De 36 a 24 meses se escoge la ubicación del desarrollo habitacional.
- A 12 meses de concluir su plan de pagos se elige el conjunto habitacional.
- A 4 meses de concluir el plan de pagos, se elige la ubicación de la casa.

De acuerdo con lo anterior considero que el plan que ofrece GEO, si bien presenta un mecanismo sencillo para obtener una vivienda, no se encuentra al

alcance de las personas con más bajos ingresos que vienen siendo la mayoría que requieren de una vivienda.

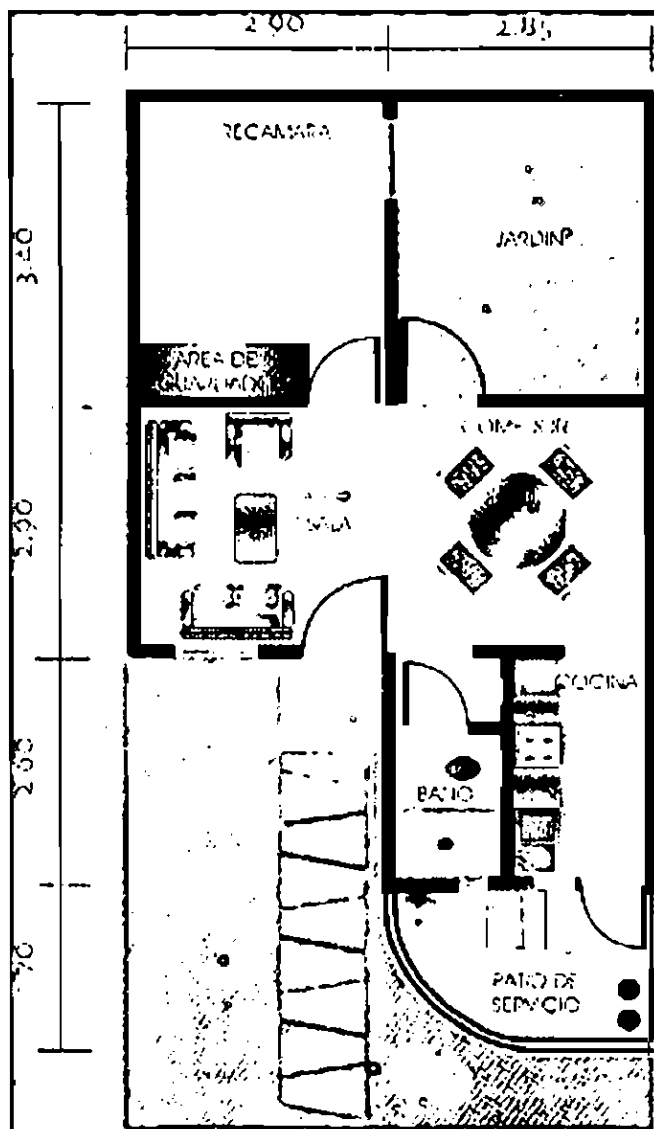
Prototipos de los tipos de vivienda de Casas GEO

GEO tiene varios prototipos de vivienda y se edifican de acuerdo con el desarrollo de la unidad que solicitan las instituciones como INFONAVIT y FOVI. Todas ellas varían en tamaño, costo y áreas de posible crecimiento y que se denominan en veces de salario mínimo mensual (vsmm). Casas GEO maneja el concepto de “área útil” que se refiere al área que se puede utilizar dentro de la casa eliminando muros y divisiones; y toma por área total las dimensiones del terreno con que cuenta la casa incluyendo construcción, estacionamiento, áreas verdes y bardas. De acuerdo con información proporcionada por esta empresa las configuraciones básicas sirven para estimar los costos de las viviendas, sin embargo pueden sufrir modificaciones para adecuarlas a las dimensiones de la unidad. Esto significa que una vivienda podría tener unos cuantos metros más o menos en su construcción o bien conservarlos como originalmente se proponen pero distribuyéndolos de diferente forma dentro del terreno, razón por la cual el costo de la vivienda puede aumentar o disminuir un poco respecto a los costos estimados de los prototipos. De tal forma que las cuatro configuraciones básicas quedan de la siguiente forma:



1. Prototipo Plácido. Es una vivienda de una sola planta, con una construcción total de 34.21 m². Cuenta con sala, comedor, cocina, una recámara, baño, jardín y patio de servicio. El costo de la vivienda es de \$157,000.00 pesos, aproximadamente 123 vsmm. (Casas GEO, 2002)

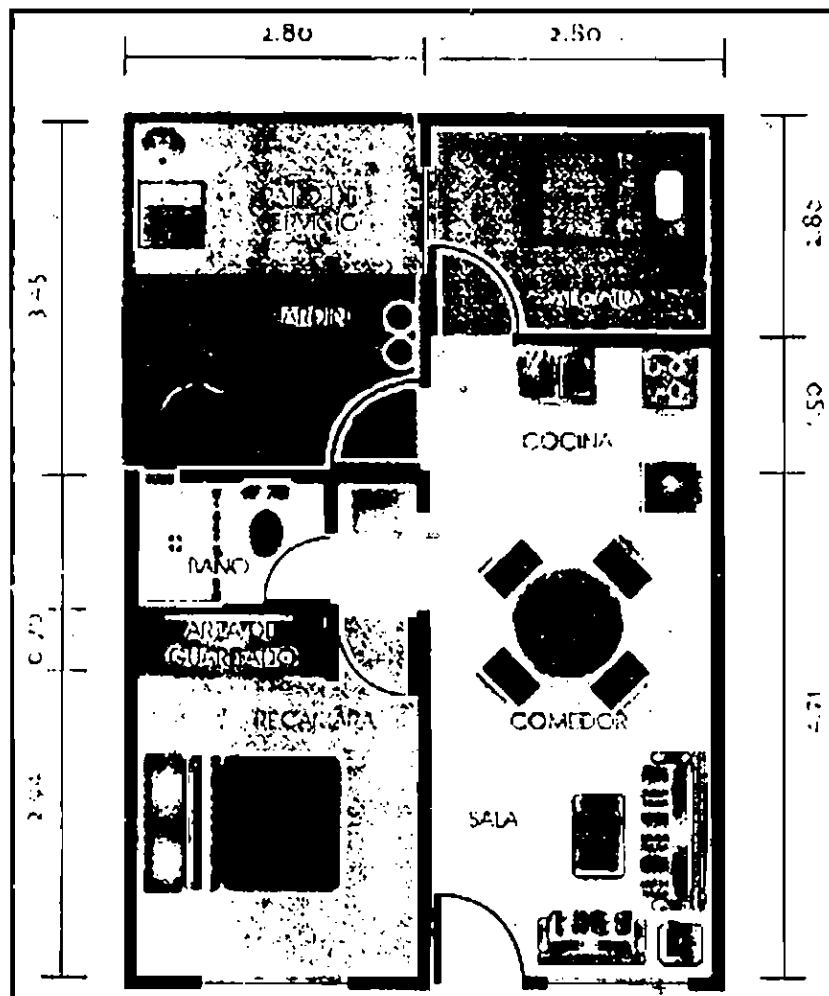
Gráfica 4.3. Vivienda GEO "PROTOTIPO PLACIDO"



FUENTE: Casas GEO

2. Prototipo Mac. Es una vivienda de una sola planta, con una construcción total de 37.82 m². Cuenta con sala, comedor, cocina, una alcoba, una recámara, baño, jardín y patio de servicio. El costo de la vivienda es de \$173,000.00 pesos, aproximadamente 135 vsmm. (Casas GEO, 2002)

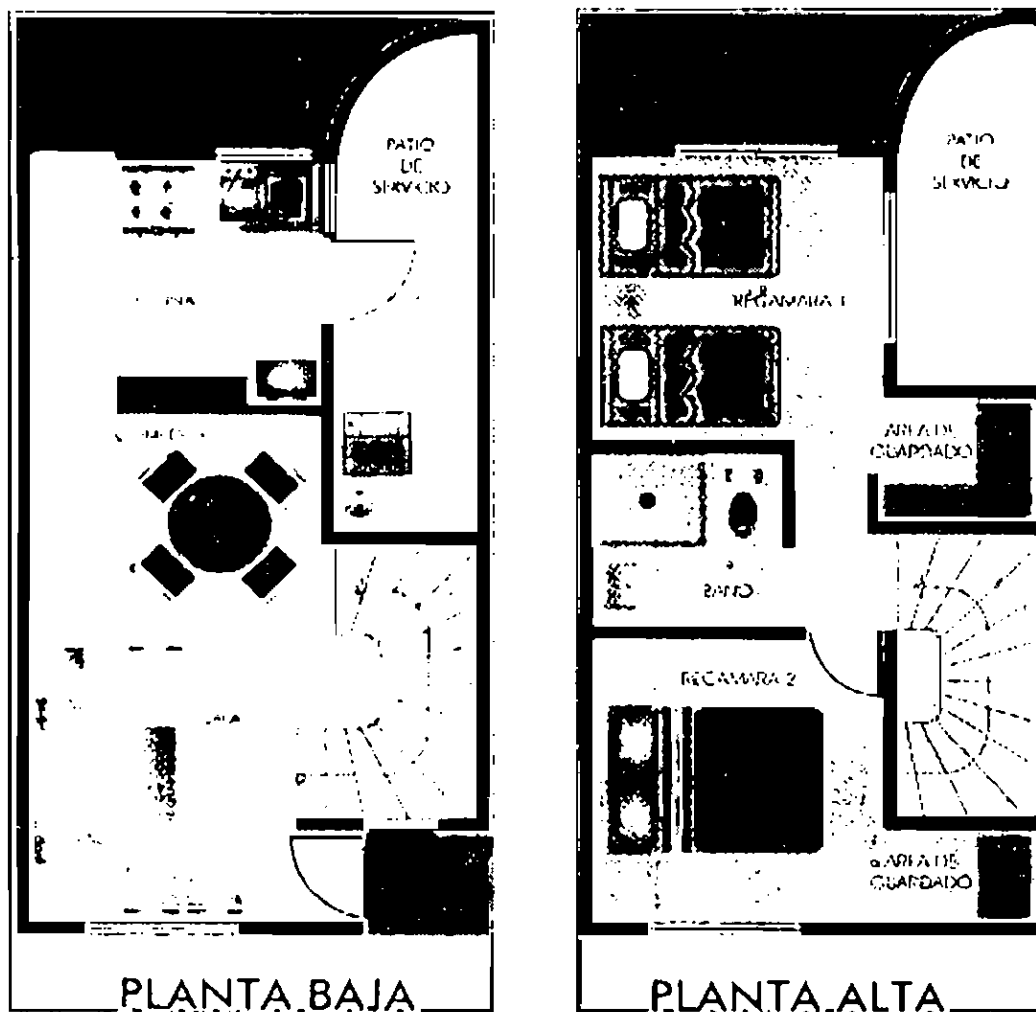
Gráfica 4.4. Vivienda GEO "PROTOTIPO MAC"



FUENTE: Casas GEO

3. Prototipo Morada. Es una vivienda de dos plantas, con una construcción total de 55.15 m². En la planta baja cuenta con sala, comedor, cocina y patio de servicio. La planta alta cuenta con 2 recámaras con closets, baño, y patio de servicio. En un área común para los dos plantas tiene escalera. El costo de la vivienda es de \$220,000.00 pesos, aproximadamente 171 vsmm. (Casas GEO, 2002).

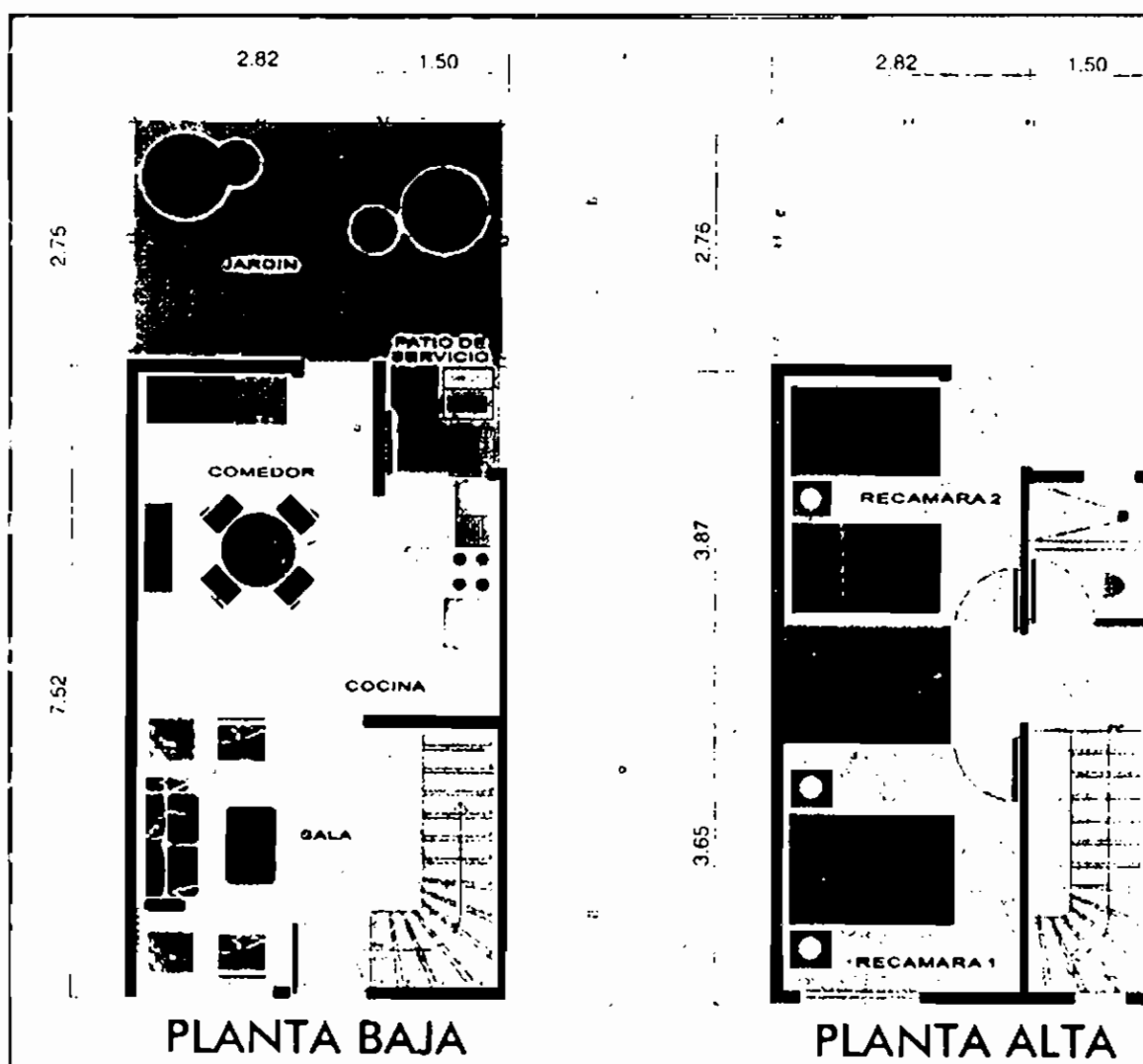
Gráfica 4.5. Vivienda GEO "PROTOTIPO MORADA"



FUENTE: Casas GEO

4. Prototipo Hacienda. Es una vivienda de dos plantas, con una construcción total de 88.81 m². En la planta baja cuenta con sala, comedor, cocina y patio de servicio y jardín. La planta alta cuenta con 2 recámaras con closet, baño, y patio de servicio. En un área común para los dos plantas tiene escalera. El costo de la vivienda es de \$246,830.00 pesos, aproximadamente 192 vsmm. (Casas GEO, 2002).

Gráfica 4.6. Vivienda GEO "PROTOTIPO HACIENDA"



FUENTE: Casas GEO

Creo que para cualquier persona que esté en busca de una vivienda de interés social puede resultar interesante revisar las características de las unidades que construye Casas GEO, fundamentalmente porque son muy estéticas, pertenecen a una arquitectura que retoma el estilo rústico y lo combina con la modernidad de un conjunto habitacional con todos los servicios. Considero que ello le da una sensación de confort que estoy segura se verá reflejada en las encuestas del Capítulo VI.

En contraparte, hemos podido observar en este capítulo que Casas GEO está ofreciendo una variedad de prototipos que pueden adaptarse a las necesidades de las personas. Sin embargo, no todos tienen la posibilidad de acceder a los mejores tipos de vivienda. Quisiera hacer un paréntesis para revisar que pasaría con un trabajador que gana 3 salarios mínimos mensuales: el sueldo diario sería de \$126.45 pesos, que representa \$3,793.35 pesos mensuales. Por otra parte, el sueldo diario integrado sería de \$132.18. Multiplicando éste por 30 días y después por el 25% obtendríamos un total de \$991.35. Para el caso de la vivienda "Prototipo Placido", este trabajador tardaría 158 meses en pagarla, es decir 13 años aproximadamente. Si el crédito fuera para la vivienda "Prototipo Hacienda" emplearía 249 meses, casi 21 años. (\$42.15 pesos es el salario mínimo diario vigente al 30 Junio de 2002, 6 días de vacaciones, 25% prima vacacional y 15 días de aguinaldo).

Al llegar a este punto vale la pena preguntarse ¿qué calidad de vida puede tener una familia que paga 21 años una vivienda?. Recordemos que la economía

mexicana aún depende de una serie de factores internos y externos que la hacen inestable cíclicamente. Al registrar variaciones el trabajador también los experimenta y esos 21 años pueden convertirse de un momento a otro en 23 o más.

Para mi gusto, los precios de las casas son, más que una solución a la problemática de la vivienda, un negocio entre particulares que el mismo gobierno ha fomentado; fundamentalmente porque no hay suficientes instituciones y programas, pero sobre todo recursos de parte de la población, para disminuir la tendencia de esta problemática. Si hubiese suficiente oferta de vivienda los precios tenderían a disminuir y consecuentemente serían más accesibles a la población. Por el contrario a menor oferta de vivienda mayor precio.

Un punto más de vista es el crecimiento familiar que gira en torno a la vivienda; los prototipos más grandes de esta constructora incluyen sólo 2 recámaras y en algunas ocasiones la posibilidad de "seccionar" la sala para "crear" una tercer recámara. Ello significaría que la vivienda con la configuración mínima estaría diseñada para una familia de 3 integrantes: padre, madre y un hijo. ¿Qué sucede cuándo la familia tiene dos hijos de diferente sexo?, entonces la familia se verá obligada a cambiar la configuración de la vivienda para que los hijos tengan un lugar privado para cada uno de ellos.

Sin embargo durante los recorridos que hice por esta unidad fue muy notorio el hacinamiento dentro de la vivienda debido a la falta de espacios. Pude constatar

que existen familias cuyos hijos crecieron y se casaron y cohabitan en la misma vivienda: es decir ahora la vivienda es compartida por dos familias. Desde luego que estas viviendas no fueron diseñadas para esta situación. Y es aquí donde se retroalimenta nuevamente la problemática de la vivienda.

CAPÍTULO V

DESARROLLO DE LA UNIDAD VILLAS DE SAN JOSE

5. DESARROLLO DE LA UNIDAD VILLAS DE SAN JOSE

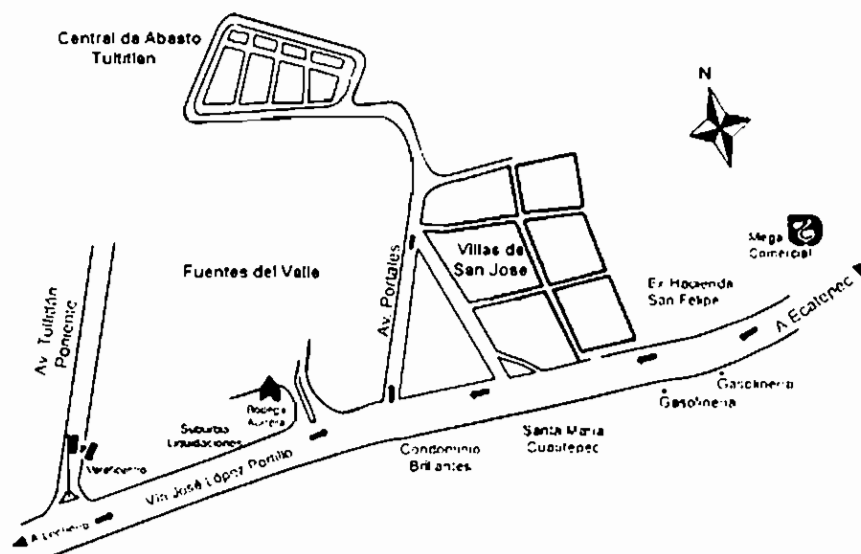
El presente capítulo es una presentación de lo que es la Unidad Villas de San José y tiene el objetivo de crear los parámetros de evaluación de los lectores respecto a las condiciones en que viven los inquilinos de ella; es decir, cómo vemos nosotros la Unidad sin ser habitantes de ella. Considero que los habitantes de esta unidad se han acostumbrado a vivir ahí y han dejado de lado el sentir de todos aquellos factores que de una u otra manera influyen para acrecentar o deteriorar su calidad de vida. Para ello hice recorridos en diferentes, días y horarios para observar el modo de vida de las personas. También utilice el recurso de la fotografía que resultó ser de gran ayuda para ejemplificar mis comentarios.

Esta Unidad se ubica en el lado norte de la Vía López Portillo, entre la Av. Niños Héroes y su continuación la Av. Portales y la Av. Arq. Antonio Flores Torres y al norte colinda con la Av. Fuentes de Tauro. Además la Unidad está seccionada de oriente a poniente por dos calles: la primera llamada Rancho San José y la segunda Rancho Santa María.

Foto 5 1. Vista parcial de la Vía José López Portillo y entrada a Villas de San José (hacia la derecha)



Mapa 5.1. Ubicación de la Unidad Villas de San José



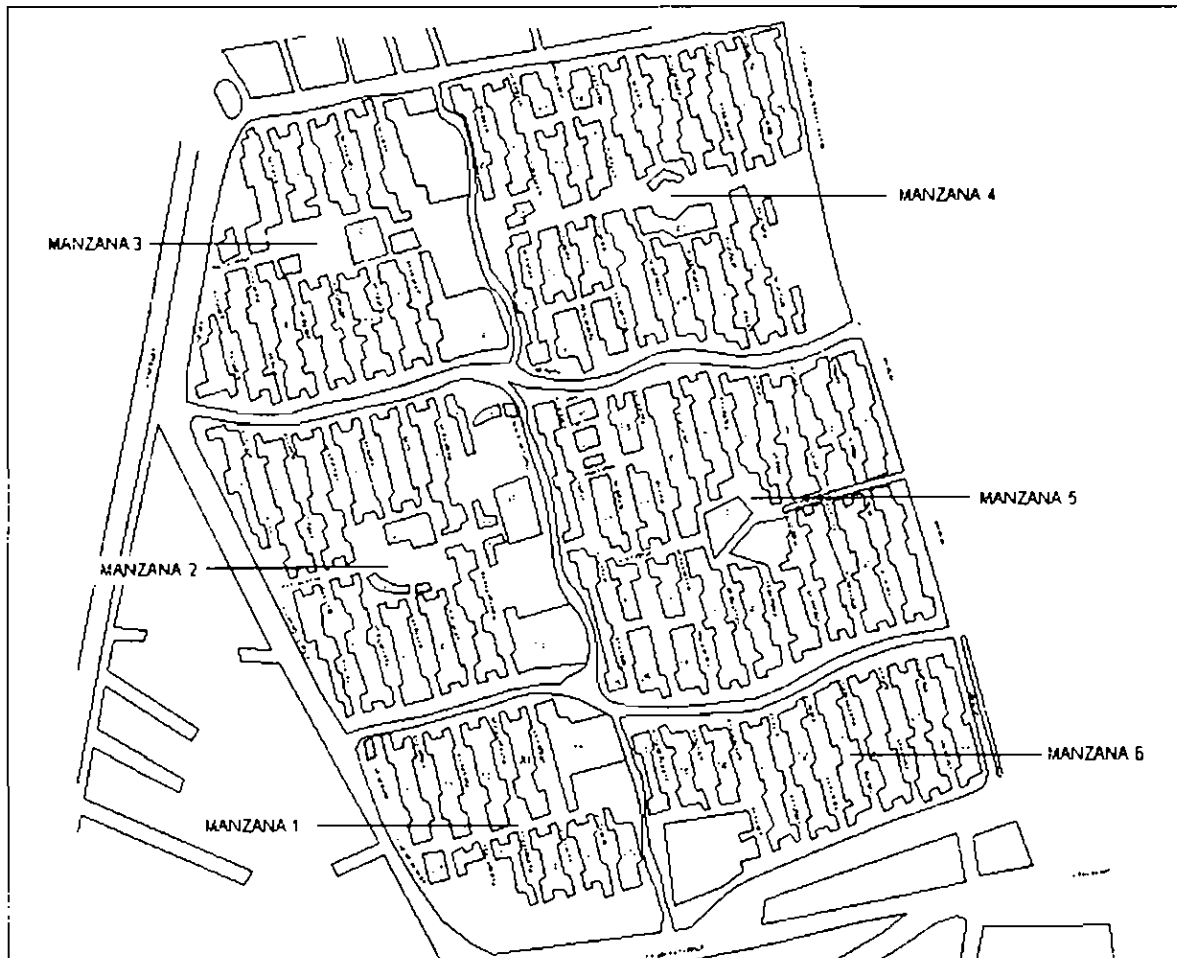
Fuente: Cédula de Información Ambiental Municipal Ayuntamiento de Tultitlán, 2000

Esta unidad se construyó en 1993 y consta de un total de 4900 viviendas distribuidas en 101 condominios. En ella se emplearon las técnicas más modernas para su edificación: piezas prefabricadas por GEO y ensambladas por un grupo de obreros y máquinas medianas. Pero también fue diseñada, según Casas GEO, “procurando el humanismo a través de la sustitución de las grandes unidades de edificios por el de conjuntos humanos divididos en pequeños claustros, formando rinconadas en donde la gente pueda vivir en mayor armonía”.

Las viviendas fueron edificadas en condominios horizontales de tres niveles y contienen de 45 a 50 viviendas. Una innovación más de esta unidad es que en el mismo condominio se encuentran entremezcladas casas duplex y departamentos.

El costo de las casas duplex fue de alrededor de 310 vsmm y el de los departamentos de 278 vsmm.

Mapa 5.2. Distribución por manzanas de la Unidad Villas de San José



Fuente: Cartografía INEGI, 2000. Mapas según plano de INFONAVIT.

Tal y como lo describí en el capítulo anterior, las viviendas fueron edificadas con el acabado rústico característico de GEO



Foto 5.2. El estilo rústico de la Unidad se nota en cada vivienda. Condominio El Canal

Los andadores son privados, y aunque la constructora los entrega sin restricción de accesos, los vecinos de cada condominio se encargan de colocar rejas o portones para tener mayor privacidad y principalmente como medida de seguridad. Esto último es un punto que preocupa no sólo a los habitantes de esta unidad, también se ha convertido en un tema de discusión debido a que unidades de este tipo son los blancos preferidos para cometer ilícitos, debido a la escasa vigilancia

de las autoridades. Para éstas las unidades se manejan como autónomas y autosuficientes en muchos sentidos y la vigilancia que se les asigna es poca o nula.



Foto 5 3. Las medidas de seguridad adoptadas por los vecinos son notorias. Condominio El Canal.

También es notoria la diferencia de arquitectura entre los andadores. Para cada uno de ellos es diferente su portal, pero siguen conservando el estilo de la constructora



Foto 5.4. Arquitectura de los portales de la Unidad Villas de San José. Condominio El Portón.

Otro aspecto sobresaliente a simple vista son las áreas verdes que rodean los condominios. Algunos vecinos se esmeran en el cuidado de ellas para otros es irrelevante y simplemente han dejado que el tiempo los deteriore. Existen áreas denominadas comunes, es decir, que pertenecen a todos los habitantes de la unidad; este es el caso de las áreas verdes. Sin embargo por la responsabilidad compartida que representan, cada vecino piensa que no es obligación suya sino de alguien más mantenerlas en buen estado, y eso es precisamente lo que provoca que esas zonas se deterioren con el tiempo.



Foto 5.5. Arquitectura de los portales de la Unidad Villas de San José Condominio El Guitarrón.

Esto mismo ha sucedido con las zonas deportivas de la unidad. Es notorio como han sido presas del vandalismo y el olvido. Pero no sólo los vándalos se han apoderado de ellas, también los vecinos que las han convertido en basureros. Esta es una de las primeras unidades que se construyó bajo el concepto de Unidad Habitacional Ecológica, para ello se establecieron contenedores para alojar los desechos, sin embargo fueron sellados por los vecinos luego de comprobar que eran inútiles.



Foto 5.6. Las áreas verdes hace más agradable la estancia en la unidad. Paseo de los jinetes.

Los vecinos prefieren esperar a que los camiones de recolección de basura pasen para deshacerse de ella. A diferencia de la Ciudad de México, en el Estado de México la recolección de basura está concesionada a los particulares, quizá por eso el sistema resulta más eficiente debido a la libre competencia que existe entre ellos. Esa situación provoca que uno o más camiones pasen una o más veces en el día toda la semana para recolectar la basura.



Foto 5.7. Las zonas deportivas se han deteriorado a consecuencia del vandalismo y la basura Rancho Santa María y Paseo de los jinetes.



Foto 5.8. Los vecinos prefieren esperar los camiones recolectores de basura. Condominio La Yunta

Villas de San José cuenta dentro de su equipamiento urbano con dos escuelas preescolares, dos primarias, dos secundarias y una preparatoria.



Foto 5.9. Escuela Primaria Sor Juana Inés de la Cruz. Rancho Santa María y Paseo de los jinetes.

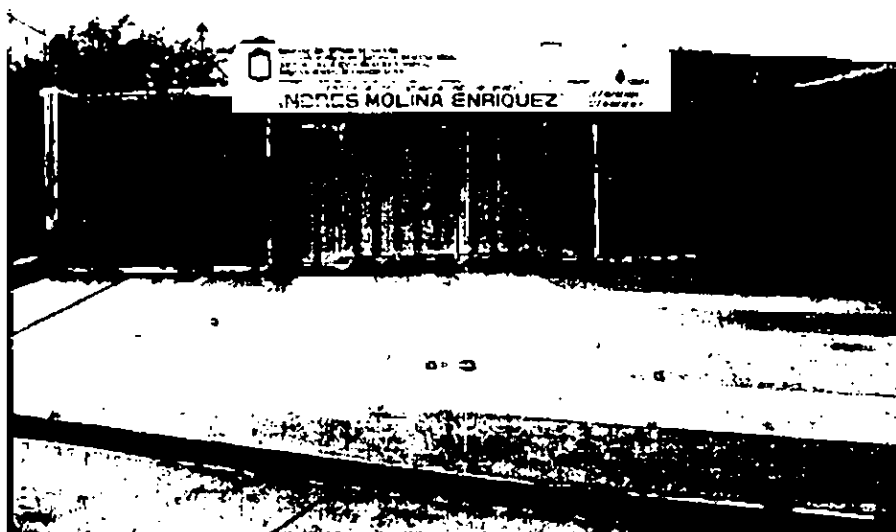


Foto 5.10. Escuela Secundaria Andrés Molina Enríquez. Condominio El Maguey.



Foto 5.11. La Unidad cuenta también con Escuela Preparatoria Condominio la Pistola.

La unidad cuenta también con zonas comerciales en el interior de las manzanas 2, 3, 4 y 5, de acuerdo con el Mapa 5.2. Estas zonas comerciales no tienen las características necesarias para abastecer a una unidad de la dimensión de Villas de San José. Muchos de esos locales se emplean para pequeños negocios como tortillerías, papelerías y videojuegos, aunque la mayoría de ellos permanecen cerrados. Quizá la causa principal de que esas pequeñas zonas no cumplan su objetivo es la cercanía de la unidad con la Central de Abastos de Tultitlán, una de las más modernas y que abastece a los municipios de Cuautitlán, Tultepec y Tultitlán. La Central se localiza de 5 a 30 minutos dependiendo del sitio del que se traslade de la unidad. Por su parte, y aprovechando esa situación, los propios vecinos de la unidad han establecido pequeños negocios dentro de la misma vivienda, situación que beneficia a los consumidores y al propio inquilino. De igual

forma los vecinos de los alrededores de la unidad han establecido pequeños negocios que también abastecen a la unidad.

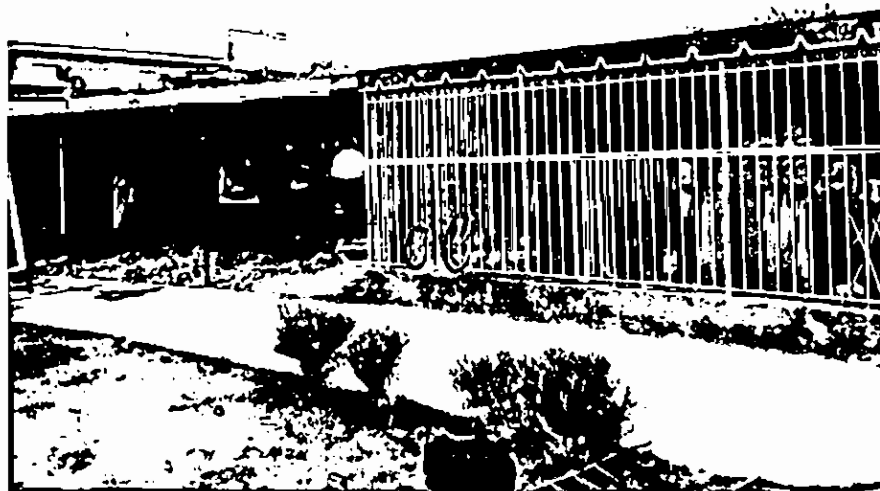


Foto 5.12. Detalle de una de las zonas comerciales ubicadas dentro de la unidad.

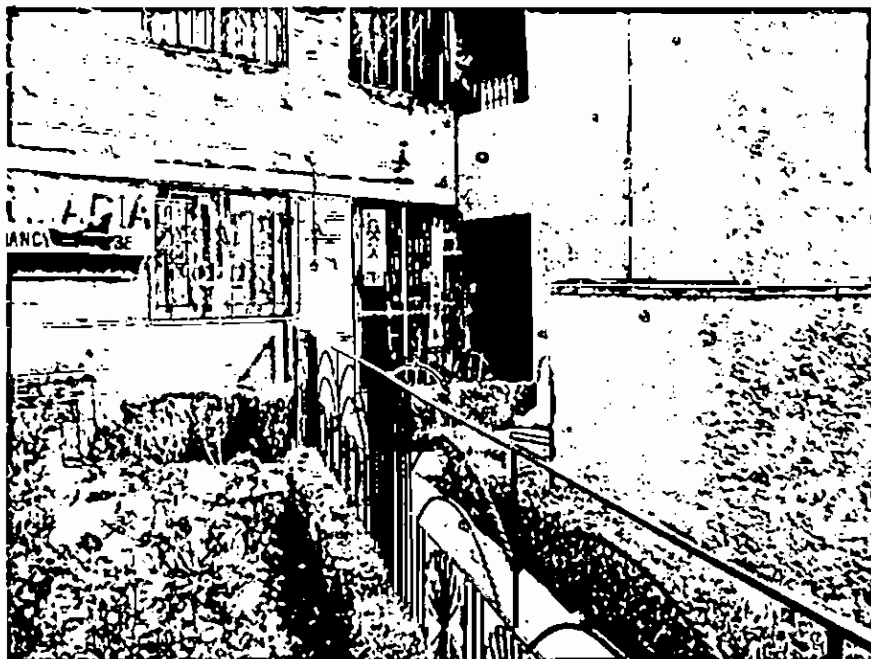


Foto 5.13. Negocios establecidos en las viviendas.



Foto 5 14. Negocios establecidos fuera de la unidad

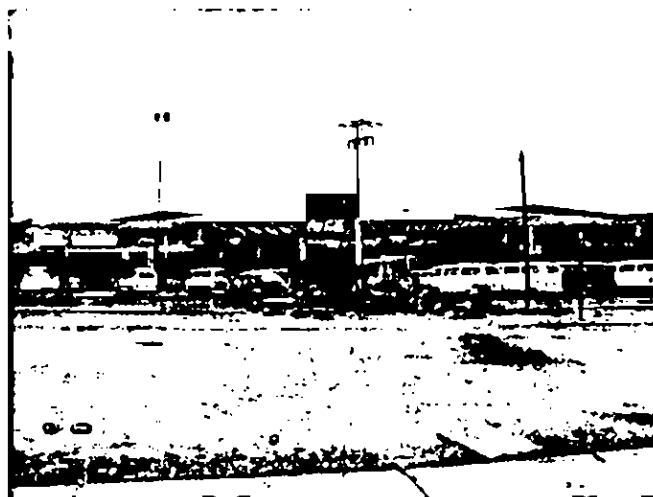


Foto 5.15. La Central de Abastos de Tultitlán vista desde fuera



Foto 5 16 La Central de Abastos de Tultitlán vista desde dentro

Un aspecto más que influye en la calidad de vida de los habitantes de esta unidad como ya vimos, es la localización. La unidad Villas de San José cuenta con el servicio de dos líneas de transporte de pasajeros: la primera tiene la ruta Metro Indios Verdes-Villas de San José que tiene un costo de \$8.50 pesos y la segunda del Metro El Rosario-Villas de San José \$7.00.



Foto 5.14. Unidad de la Ruta Indios-Verdes-Villas de San José

Los fines de semana, que es cuando más personas se encuentran en sus casas, los estacionamientos se muestran si no llenos, sí ocupados por un número importante de vehículos. Ello hace suponer los jefes de familia utilizan automóviles para transportarse diariamente a su lugar de trabajo.

Por otra parte, los desplazamientos que no implican grandes distancias pueden realizarse a pie o bien en “bici taxis”, que son una variante de transporte que ha

tenido mucho éxito sobre todo en municipios como Ecatepec, Coacalco y Tultitlán. Sin embargo su costo es elevado en este último municipio, en particular en Villas de San José, debido a que tienen una tarifa de \$7.00 pesos por persona en distancias cortas de menos de 1 km. Si comparamos el costo-beneficio de las rutas de autobuses con respecto a los bici taxis, el servicio de éstos últimos es bastante caro.

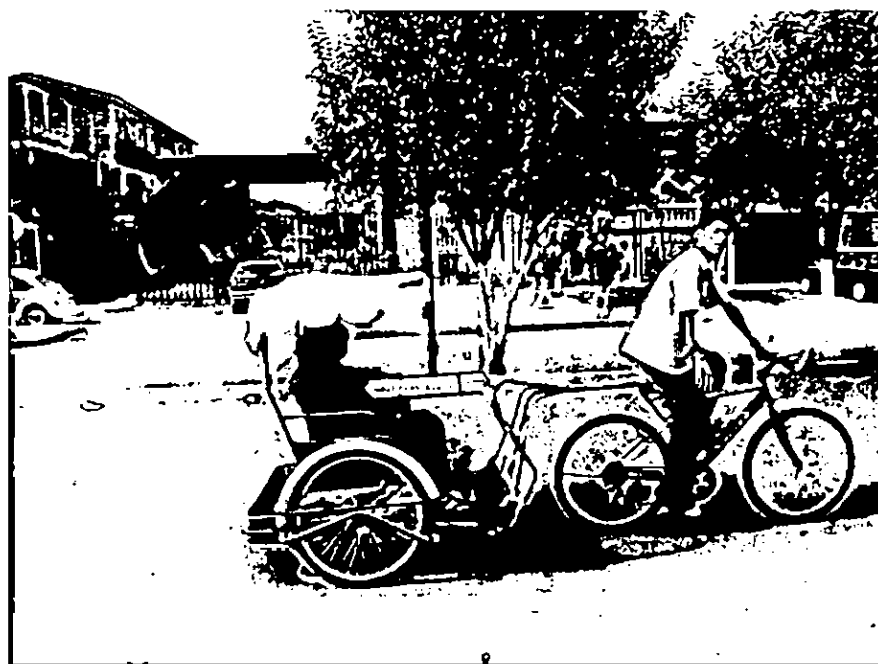


Foto 5.15. Bici taxi en la Unidad Villas de San José

Hasta este punto hemos analizado el entorno residencial de Villas de San José, que aparentemente está bien abastecido. Pero no es lo mismo observarlo que vivirlo. ¿Qué sucede en el trasfondo de un crédito de un departamento de esta unidad? ¿qué instrumento los rige?. Al respecto la Sra. Maria Cruz, del Condominio Canal me facilitó la escritura de su departamento (ver Anexo 1), en la

cual se especifican las dimensiones, linderos y descripción general de cada uno de los regímenes de propiedad en condominio, los tipos y números de viviendas que integran esos regímenes. En términos generales informa a los habitantes de la unidad de cuáles son las áreas privadas y las comunes.

También se informa del valor de la vivienda a los propietarios de las viviendas, así como de la forma de valorarlo de acuerdo con los instrumentos aprobados por las instancias competentes para ello: en este caso el INFONAVIT. En un apartado más se informa al propietario que la vivienda queda hipotecada a favor del INFONAVIT, hasta que el beneficiario sea liberado de la deuda que contrajo con esta institución por la adquisición del inmueble, así como los mecanismos a través de los cuales puede otorgarse dicha liberación del adeudo.

El documento es extenso por si mismo, por tal razón incluí en la transcripción los puntos principales de los pormenores de la compra-venta de la vivienda.

Con este capítulo cerré el ciclo de investigación documental del entorno que tiene la Unidad Villas de San José. Haciendo un breve resumen comento que quise partir de lo general a lo particular, de tal forma que comencé con el panorama general que existe sobre la problemática de la vivienda, después abordar el significado de ella como satisfactor de necesidad. Posteriormente quise formar el marco de referencia para la evaluación de la calidad de vida de los habitantes de esta unidad, haciendo mención del municipio donde viven. Considero importante haber mencionado los aspectos más importantes de la empresa que construyó la

unidad y la tecnología que utilizó para ello, que en definitiva será importante para evaluar el nivel de satisfacción de los inquilinos. Por último, hice algunas observaciones propias de la unidad, tratando de observar el equipamiento urbano y servicios con que cuenta. En el capítulo siguiente abordaremos el tema de las encuestas y el análisis de los resultados que de ellas se obtuvieron.

CAPÍTULO VI

LA CALIDAD DE VIDA EN VILLAS DE SAN JOSE

El presente capítulo tiene como objetivo analizar los resultados de las encuestas que se aplicaron a los habitantes de la Unidad Villas de San José con objeto de saber si ellos consideran que su calidad de vida mejoró cuando adquirieron su vivienda en este lugar, comparando estos resultados con las hipótesis planteadas en los capítulos anteriores. Este fue un capítulo difícil de desarrollar, sobre todo porque los encuestados se mostraron indiferentes hacia la encuesta; hubo personas que definitivamente no la quisieron contestar y tuve que buscar otros candidatos. A pesar de la explicación que les ofrecí respecto a la utilización que tendría, a ellos no les pareció suficiente: la desconfianza se ha hecho presente en unidades de este tipo y no proporcionan información verídica que satisfaga a los encuestadores, por ejemplo algunas personas mencionaron que se sienten a gusto habitando su vivienda pero les gustaría regresarse a la anterior.

La encuesta que se aplicó a los habitantes de esta unidad tuvo como objetivo obtener la información suficiente y necesaria para evaluar la calidad de vida de los habitantes de esta unidad habitacional. La encuesta incluyó un total de 36 preguntas y fue diseñada de modo que facilitara las respuestas de los encuestados y la codificación de datos para ser analizados posteriormente mediante métodos estadísticos. (Ver Anexo 2)

Esta encuesta se aplicó a un total de 40 familias distribuidas en forma aleatoria pero sistemática dentro de la Unidad (Ver Mapa 6.1 para localización de viviendas encuestadas).

**Mapa 6.1. Ubicación de las familias encuestadas en la
Unidad Villas de San José**

(Fuente: Cartografía INEGI, 2000
Ubicación de encuestas y entrevistas Propia)



Como ya lo mencioné, los resultados obtenidos de las encuestas permitieron confirmar algunos planteamientos que ya había hecho en capítulos anteriores: uno de ellos parte de los datos de la tabla 1 del Anexo 3, que refleja que el 65 % de las familias están compuestas de 4 integrantes o más. Cabe recordar que la configuración de las viviendas de esta unidad es de 2 recámaras, lo que de entrada ya representa un problema por cuestiones de privacidad. Más aún lo es para las personas de 5 y 6 integrantes. Aquí cabe cuestionarse nuevamente ¿la calidad de vida de estas familias será la óptima con esas condiciones de espacio?: yo creo que no, la solución en muchos casos fue, como veremos más adelante, modificar la vivienda. Este problema tiene su origen incluso en el concepto mismo, basta recordar lo que dice Villavicencio: “la vivienda de interés social ofrece espacios pequeños con pocas posibilidades de ser modificadas”, ver capítulo II, pag. 43.

Ahora bien, esos créditos están cimentados en el trabajo del beneficiario, en el 47% de los casos el crédito se le otorgó al Padre de familia, fundamentalmente por que es mayor el número de padres que trabajan en relación con las madres. Aún así, el 22.5% de los casos se le entregó a ellas. El 7.5% de los casos se le entregó a los hijos y un dato más importante es el que el 22.5% de los créditos se le entregaron a “Otros”. Esos otros resultaron ser beneficiarios que de una u otra forma prefirieron traspasar o rentar el departamento a pesar de no haber terminado de liquidar el crédito.

En el *Capítulo III Aspectos Generales de Tultitlán* hice el comentario de que uno de los factores que más influían para que aumentara la población de este municipio era la inmigración del DF; en los resultados obtenidos de las encuestas notamos que efectivamente así sucede: de esas 40 familias que encuesté, 29 provenían del D. F., 8 del Estado de México y sólo 1 de otro estado del país.

Respecto al tipo de vivienda que habitaban antes de llegar a esta unidad el 40% vivía en casas solas, 32.5% en departamentos, 22.5% en vecindades y 2% en otro tipo de vivienda. Esa gran variedad de experiencias habitacionales es la que provoca que no haya una perfecta comunión de ideas entre las familias. Ahora bien en una de las entrevistas la Sra. Guadalupe mencionó:

"La relación con mis vecinos es quizá un poco fría, yo trato que sea más cordial pero no siempre se puede, yo entiendo que no vamos hacer una amistad en grande, pero al menos que tengamos o más bien que sea más cordial la relación porque yo sé que todos venimos de distintos lugares y que tenemos costumbres diferentes y no es fácil adaptarnos a una nueva vida y con gente que ni conocemos, aunque ya tengamos años viviendo aquí". Sra. Guadalupe, Condominio Canal.

Tal y como lo menciona Teresa Esquivel los vecinos de esta unidad buscaron agruparse entre sí para constituir un espejo que refleje entre ellos la imagen de una gran familia.

Para saber cómo consiguieron este objetivo es importante saber que del 95% de beneficiarios que vivían en viviendas que no eran suyas el 17.5% no contaba con agua dentro de su vivienda y el 12.5% tenía que compartir el baño, o bien con otras familias o con sus mismos familiares.

Ahora bien, una vez habitando la nueva vivienda comentaron, respecto al pago de ésta, que hacían de cuenta que estaban pagando renta pero que no les incomodaba tanto porque sabían que al final ya era suya. El dato que sobresale aquí es que el 65% de las familias que obtuvieron una vivienda en esta unidad, vivían en casas rentadas. Adicionalmente sabemos que la mayor parte de las familias utilizó menos de 3 meses en habitarlas; pero una cantidad importante tardó hasta 12 meses. Y frecuentemente sucede y no sólo en esta unidad, pero el 92.5% de las familias no sabe cuál es la superficie de la vivienda que habita. Aún no sabiendo este dato más del 50% de las familias consideran que les hace falta espacio: ya sea para recámaras, sala, cocina, para labores domésticas o patio.

"Yo estoy feliz de por fin tener mi casa, aunque sea como usted dice de interés social y aunque sé que me voy a tardar muchos años en poder pagarla sé que el sacrificio vale la pena, aunque está muy lejos pero ya es mía y de aquí nadie me va a sacar ni me van a pedir. Además mis hijos pueden salir a jugar o aquí adentro y nadie les va a decir nada porque están en su casa" Sra. Guadalupe Condominio Canal.

Otro dato importante, el 17.5%, de las familias encuestadas obtuvo un beneficio más cuando llegó a su nueva vivienda: tener agua dentro de su vivienda. Es difícil

de creer que ese porcentaje de personas no tenían ese satisfactor al alcance, dentro de las viviendas que habitaban anteriormente. Ese mismo porcentaje nos confirma que tampoco tenían baño. No necesariamente son incondicionales uno de otro, pero por lo general sucede así. Es decir, desde el punto de vista de condiciones de vida, estas viviendas proporcionan una mejora importante para las familias.

Respecto al número de personas que vivían por cada vivienda observamos que cambió. Cuando esas cuarenta familias estaban en sus viviendas anteriores había un promedio de 7 habitantes por vivienda, actualmente es de 5. Esto se puede deber a que algunas personas se separaron del núcleo familiar. Como consecuencia del número de habitantes que hay en cada vivienda, la configuración de las casas se modificó en el 30% de éstas; en el 22.5% de los casos porque consideran que la vivienda es pequeña. Con todo y esas modificaciones el 12.5% ocupan la sala como un dormitorio más.

No sólo los dormitorios tienen problema de espacio, al 52.5% de los encuestados afirman que a veces tienen problemas para realizar actividades domésticas como lavar, planchar y tender la ropa. También para el 25% de las familias el principal problema que tienen para lavar, es la escasez de agua. De acuerdo con los datos que obtuve no tienen problema alguno para guardar su ropa.

A pesar de toda la problemática que reflejan estas cifras considero que la gente se siente a gusto con su vivienda. Desde mi punto de vista ellos consideran todos

esos factores que acabamos de revisar hasta cierto punto "pequeños" e inciden en menor grado en su calidad de vida. Las preguntas clave del cuestionario revelan que el 87.5% de los habitantes encuestados les gusta vivir en la unidad y el 67.5% considera que aumentó su calidad de vida. También el 72.5% mencionó que no se regresaría a su vivienda anterior. Por consiguiente el mismo 87.5% recomendaría a Villas de San José como un lugar para vivir.

"claro que mejoró mi calidad de vida al tener mi casa porque donde vivía antes era muy pequeño y además ni era mío, teníamos que pagar renta y aquí ya no. Además cada uno de nosotros tenemos nuestra propia recámara, como nada más somos tres pues la casa es de muy buen tamaño, además tenemos nuestra sala que compramos cuando nos venimos para acá y tenemos regadera para bañarnos y allá donde vivíamos no teníamos tanto espacio ni comodidades como ahora" Sra. Maria Cruz, Condominio Canal.

Hasta este momento hice una descripción de los porcentajes que resultaron de agrupar los resultados por tablas, mismas que pueden ser consultadas en el anexo 3 de este trabajo, y fueron analizadas individualmente sin tomar en cuenta la influencia de otras variables de la misma encuesta. Ahora bien, considero que el manejo de datos para este caso de estudio debe realizarse en forma grupal y no individual; esto es, que existe una interdependencia de variables que se relacionan unas con otras y brindan un mejor panorama de los resultados, por ello quise hacer un análisis más profundo de esos resultados, para ello utilice "cruce de variables". Estos cruces deben interpretarse por grupos de valores y deben

entenderse en forma lineal total, de otro modo se harían análisis infinitos que quizás no serían útiles para este caso.

		Preferiría regresar a su vivienda anterior		Total	%
		Si	No		
Considera que mejoró su calidad de vida	Si	8	19	27	69.23%
	No	2	10	12	30.77%
Total		10	29	39	
		25.64%	74.36%		

Tabla 6.1. Cruce de variables *Considera que mejoró su calidad de vida* vs. *Preferiría regresar a su vivienda anterior*.

Considero que uno de los cruces de información vitales para este trabajo es el que se refleja en la tabla 6.1. En la pregunta que se aplicó a los encuestados acerca de si ellos consideraban que su calidad de vida había mejorado 27 dijeron que si, pero curiosamente 8 preferirían regresar a su vivienda anterior, que aunados a los 10 que si prefieren regresar a su vivienda anterior porque consideran que no mejoro su calidad de vida nos da un total de 25.64%, que es una cifra bastante alta. Recordemos que la vivienda de interés social se ofrece como una solución a este problema y sin embargo, para este caso, este último porcentaje de las familias encuestadas no lo fue.

Por otra parte el 74.36% de las familias no se regresarían a su vivienda anterior, y del total de encuestados el 30.77% no considera que haya mejorado su calidad de vida. Es claro entonces, que a pesar de la problemática que los rodea la mayoría de ellos se quedaría en esa vivienda.

Ahora bien, ¿quién recomendaría la unidad para habitarla?. De acuerdo con la Tabla 6.2 la recomendarían el 89.74% de los entrevistados a pesar de que el 30.77% de ellos no consideran que haya mejorado su calidad de vida. El 7.69% no la recomendarían y el 2.56% no sabe si lo haría.

		Recomendaría la unidad a otras personas			Total	%
		Si	No	No sabe		
Considera que mejoró su calidad de vida	si	26		1	27	69.23%
	no	9	3		12	30.77%
Total		35	3	1	39	
		89.74%	7.69%	2.56%		

Tabla 6.2 Cruce de variables *Considera que mejoró su calidad de vida* vs. *Recomendaría la unidad a otras personas*.

¿Pero quiénes son los más satisfechos con la vivienda?. Esta pregunta tiene varias vertientes desde las cuales se puede analizar: la edad de sus habitantes, los ingresos familiares, el espacio disponible, etc. A continuación se presentan algunos de esos cruces de variables con la finalidad de saber quiénes son los más satisfechos con sus viviendas:

		Está contento de vivir aquí				Total	%
		Si	%	No	%		
Número de habitantes de la vivienda	2	4	80.00%	1	20.00%	5	12.82%
	3	8	88.89%	1	11.11%	9	23.08%
	4	14	87.50%	2	12.50%	16	41.03%
	5	6	100.00%	0	0.00%	6	15.38%
	6	3	100.00%	0	0.00%	3	7.69%
Total		35	89.74%	4	10.26%	39	

Tabla 6.3. Cruce de variables *Número de habitantes* vs. *Esta contento de vivir aquí*.

Había mencionado anteriormente que los cruces de información nos ayudarían a comprender el comportamiento de las respuestas de las encuestas: según los resultados de la tabla 6.3 parecería que las familias con mayor número de habitantes están más contentas de vivir ahí, y mientras menos habitantes estarían más en descontento.

		Está contento de vivir aquí					
		Si	%	No	%	Total	%
Ingreso Familiar	De 1501 a 3000 pesos	6	85.71%	1	14.29%	7	18.42%
	De 3001 a 5000 pesos	11	91.67%	1	8.33%	12	31.58%
	De 5001 a 7500 pesos	8	100.00%	0	0.00%	8	21.05%
	Mas de 7500 pesos	9	81.82%	2	18.18%	11	28.95%
Total		34	89.47%	4	10.53%	38	

Tabla 6.4 Cruce de variables *Ingreso familiar* vs. *Está contento de vivir aquí*.

Desde otro punto de vista, los habitantes más contentos de vivir en esta unidad son aquellos que tienen un nivel medio de ingresos, según los datos de la tabla 6.4. Como se puede observar en esta tabla, parecen más en desacuerdo las personas que ganan menos y los que ganan más según los límites que establecí para las encuestas.

		Está contento de vivir aquí				Total	
		Si	%	No	%		%
Tipo de Vivienda Anterior	Vecindad	8	88.89%	1	11.11%	9	23.08%
	Departamento	10	83.33%	2	16.67%	12	30.77%
	Casa Sola	16	100.00%	0	0.00%	16	41.03%
	Otra	1	50.00%	1	50.00%	2	5.13%
Total		35	89.74%	4	10.26%	39	

Tabla 6.5. Cruce de variables *Tipo de vivienda* vs. *Esta contento de vivir aquí*.

Un punto más de vista para analizar este cruce de variables es el de la tabla 6.5, en ella podemos observar que las personas más contentas de vivir en esta unidad son las que antes de llegar a su nueva vivienda venían de habitar casas solas, después las que habitaban en departamentos. Es notorio como en el caso de los que habitaban casas solas el 100% está contento de vivir aquí y en el resto de los casos hay porcentajes de familias que no les gusta.

		Está contento de vivir aquí					
		Si	%	No	%	Total	%
Integrante al que se le otorgó el crédito	Padre	16	84.21%	3	15.79%	19	48.72%
	Madre	8	88.89%	1	11.11%	9	23.08%
	Hijo (a)	2	100.00%	0	0.00%	2	5.13%
	Otro	9	100.00%	0	0.00%	9	23.08%
Total		35	89.74%	4	10.26%	39	

Tabla 6.6. Cruce de variables *Integrante al que se le otorgó el crédito* vs. *Está contento de vivir aquí*.

Si revisamos quiénes son las personas más contentas de vivir en esta unidad de acuerdo con el beneficiario al que se le otorgó la vivienda obtendríamos los resultados de la tabla 6.6. Resalta como el mayor descontento es en los créditos que se otorgan a los padres de familia y después a las madres de familia. En el caso de Otros, el 100% está contento de vivir aquí. Ya había mencionado anteriormente que esos otros beneficiarios de alguna manera prefirieron traspasar o rentar el departamento a otra persona; a pesar de ello, el nuevo beneficiario está contento de vivir en esa vivienda.

		Está contento de vivir aquí				Total	
		Si	%	No	%		%
El tamaño de su vivienda es	Pequeña	8	100.00%	0	0.00%	8	20.51%
	Grande	4	80.00%	1	20.00%	5	12.82%
	De buen tamaño	23	88.46%	3	11.54%	26	66.67%
Total		35	89.74%	4	10.26%	39	

Tabla 6.7. Cruce de variables *Tamaño de la vivienda* vs. *Esta contento de vivir aquí*.

De acuerdo con la tabla 6.7 el 89.74% de las personas están contentas de vivir en esa vivienda, pero fundamentalmente lo están aquéllas personas que consideran que su vivienda es de buen tamaño. Es notorio como en este caso el 10.25% de las personas que consideran su casa grande o de buen tamaño, no están contentos de vivir ahí. Si revisamos los resultados por el tamaño de la vivienda las cifras ofrecen mejores panoramas: el 100% de personas que consideran su casa pequeña está contenta de vivir en ellas, hecho que contrasta con el 20% que no les gusta vivir ahí a pesar de que consideran su casa grande. Pero el dato más sobresaliente es que para 88.46% de los encuestados, que consideran su casa de buen tamaño, les gusta vivir en ese lugar.

En resumen, de acuerdo con los resultados obtenidos en las tablas de la 6.3 a la 6.7, la mayoría de los habitantes de la unidad, el 89.74%, están satisfechos con su vivienda; los resultados reflejan una tendencia a minimizar cualquier variable con que les sea evaluada su calidad de vida. Y esto tiene sentido, basta recordar lo que menciona Villavicencio: "los beneficiados con vivienda de interés social indican que la localización central o periférica de la nueva vivienda no es determinante por sí misma de la satisfacción que puede producir esa vivienda"

(Villavicencio, 2000), pero no sólo la localización es minimizada como vimos en los resultados de esas tablas. También, por ejemplo, para ellos no es tan importante que su vivienda sea sólo de 78 m² de superficie, la mayoría considera que es de buen tamaño; prueba de ello es que el 65% de los habitantes así lo considera de acuerdo con la tabla 6.8. Ahora bien, si revisamos un poco más la tabla 6.9 veremos cómo se confirma esta teoría: el 50% de familias encuestadas considera que mejoró su calidad de vida pero aún así tienen algunos factores que no les gustan de su hogar, como son: el patio de servicio, que no hay un lugar amplio para lavar, tender y planchar, a otros no les gusta la ubicación o la relación con sus vecinos y otros más no les gusta la escasez de agua.

		El tamaño de su vivienda es			Total	
		Pequeña	Grande	De buen tamaño		
Sabe cuál es la superficie de su vivienda	Si		1	2	3	7.50%
	no	9	4	24	37	92.50%
Total		9	5	26	40	
%		22.50%	12.50%	65.00%		

Tabla 6.8. Cruce de variables *Sabe cuál es la superficie de su vivienda* vs. *El tamaño de su vivienda es*.

Para este cruce de variables, también es importante revisar cómo a pesar de que muchos de ellos vivían en casas solas o departamentos solos, prefieren su nuevo hogar, e igualmente notorio es, cómo está compuesta la opinión de acuerdo con los ingresos, es decir, que no importa en cuál nivel de ingreso estén ubicados, la mayoría está satisfecha de habitar en esta vivienda.

"Para mí, con el dinero que gano trato de proveer la alimentación, vivienda, estudios y vestimenta. Porque yo dejándoles a mis hijos en la casa comida aunque yo en el trabajo me coma un tamal y me tome un café". Sra. María Cruz, Condominio Canal.

El aspecto más importante que evalúe es el correspondiente a si los encuestados consideran que mejoró su calidad de vida. Al igual que el cruce de variables contra *Está contento de vivir aquí* la variable *Considera que mejoró su calidad de vida* puede analizarse desde varios puntos de vista. El primero que hice tiene que ver con el sentir de la gente respecto a su vivienda. Para este caso de estudio yo considero que para que una persona sienta una mejora en la calidad de vida debe experimentar un estado de aceptación de la vivienda y el entorno donde se desarrolla, de manera que considere que el satisfactor consiguió su objetivo. En la tabla 6.9 sobresalen dos datos importantes de revisar por un lado el 87.18 % de los encuestados les gusta vivir en la unidad, pero sólo el 69.23% considera que mejoró su calidad de vida. Y es que estar contento de vivir en una vivienda no necesariamente significa considerar una mejora en la calidad de vida.

		Considera que mejoró su calidad de vida					
		Si	%	No	%	Total	%
Le gusta vivir en esta unidad	Si	25	73.53%	9	26.47%	34	87.18%
	No	2	40.00%	3	60.00%	5	12.82%
Total		27	69.23%	12	30.77%	39	

Tabla 6.9. Cruce de variables *Le gusta vivir en esta unidad* vs. *Considera que mejoró su calidad de vida*

Por esa razón es importante revisar los siguientes resultados:

		Considera que mejoró su calidad de vida					
		Si	%	No	%	Total	%
Número de habitantes de la vivienda	2	5	100.00%	0	0.00%	5	12.82%
	3	4	44.44%	5	55.56%	9	23.08%
	4	12	75.00%	4	25.00%	16	41.03%
	5	4	66.67%	2	33.33%	6	15.38%
	6	2	66.67%	1	33.33%	3	7.69%
Total		27	69.23%	12	30.77%	39	

Tabla 6.10. Cruce de variables *Número de habitantes* vs. *Considera que mejoro su calidad de vida*.

En la tabla 6.10 se observa que las personas que consideran que mejoró más su calidad de vida son las que tienen un menor número de integrantes. Cabe hacer un paréntesis aquí y recordar que en el cruce anterior de variables las familias con mayor número de habitantes estaban más contentas de vivir aquí, y mientras menos habitantes estaban más en descontento.

		Considera que mejoró su calidad de vida					
		Si	%	No	%	Total	%
Tenia agua en su vivienda	Si	21	65.63%	11	34.38%	32	82.05%
	No	6	85.71%	1	14.29%	7	17.95%
Total		27	69.23%	12	30.77%	39	

Tabla 6.11. Cruce de variables *Tenia agua en su vivienda anterior* vs. *Considera que mejoro su calidad de vida*.

		Considera que mejoró su calidad de vida					
		Si	%	No	%	Total	%
El baño de la vivienda era	Colectivo	4	80.00%	1	20.00%	5	12.82%
	Propio dentro de la vivienda	17	62.96%	10	37.04%	27	69.23%
	Propio fuera de la vivienda	6	85.71%	1	14.29%	7	17.95%
Total		27	69.23%	12	30.77%	39	

Tabla 6.12. Cruce de variables *Condición del baño en la vivienda anterior* vs. *Considera que mejoró su calidad de vida*.

De acuerdo con las tablas 6.11 y 6.12, para los vecinos que habitaban en viviendas con baños colectivos o que no tenían agua dentro de su vivienda significa una mejora sustancial en su calidad de vida que ahora sí lo tengan o que también haya agua, pero esos factores se "*daban por hecho*", no es que haya sido un valor agregado de la vivienda. De tal forma que no por eso consideran una mejora en su calidad de vida.

Estos resultados que ha presentado hasta ahora hacen que esté de acuerdo con Ostroot cuando menciona que la calidad de vida está asociada con la felicidad, es decir, la mayoría de los habitantes de esta unidad consideran que mejoró su calidad de vida porque se sienten felices, principalmente porque la vivienda es de su propiedad, a pesar de que durante algún tiempo estará hipotecada.

Desde otro punto de vista su calidad de vida ha mejorado, pero no por ello se sienten contentos de vivir en ese lugar, quizás, como había mencionado, porque existen otros factores, que en suma, provocan un disgusto con la unidad.

"la mera verdad si me gusta mi casa y sobre todo porque ya es mia, no tengo que estar pagando renta, pero ahora el problema es que tengo que pararme más temprano para irme a trabajar porque si no, no llego a tiempo y para regresar es más difícil, sobre todo en época de lluvias que se inundan las calles y se hace un trafico espantoso, si salgo a las 4 de la tarde vengo llegando a las 7 de la noche más o menos" Sra. Rita. Condominio el Balcón

¿Existe alguien que quisiera regresarse a su vivienda anterior? La respuesta es sí. Independientemente de que el 69.23% sientan que mejoró o no su calidad de vida es importante ver como el 25.64% preferirá regresarse a su vivienda anterior como se observa en la tabla 6.13.

		Preferiria regresarse a su vivienda anterior		Total	
		Si	No		%
Considera que mejoró su calidad de vida	Si	8	19	27	69.23%
	no	2	10	12	30.77%
Total		10	29	39	
%		25.64%	74.36%		

Tabla 6.13. Cruce de variables *Considera que mejoró su calidad de vida* vs *Preferiria regresarse a su vivienda anterior*.

En cuanto a las características físicas de localización que debe tener una vivienda como el equipamiento, servicios, comercios, etc., los habitantes de esta unidad habitacional tienen los elementos necesarios para acrecentar su calidad de vida. Basta revisar los resultados de las tablas 27-a a 27-g: el 97.2%, en ellas los habitantes de la unidad mencionan que cuentan con un mercado cerca, el 90% tienen escuelas, farmacias y centros comerciales cercanos al domicilio. Del mismo modo el 72.5% considera que existen médicos cerca de su viviendas. Es curioso el siguiente dato, no hay metro cerca de las viviendas según el 97.2%, pero el 90% menciona que cuentan con servicios de transporte público. Toda esta información además de reflejarse en las estadísticas se puede comprobar en la información contenida en el Capítulo V, donde se ahonda un poco más en el equipamiento y servicios de la unidad.

CONCLUSIONES

Conclusiones.

Al inicio de este trabajo había planteado varias preguntas que indudablemente tenían que ser resueltas con la información recopilada en cada uno de los capítulos que aquí se presentaron. El primer aspecto que tuvieron que enfrentar los habitantes de la unidad fue sin duda la situación geográfica de la vivienda; para entender un poco cuál era el panorama que enfrentaron sus habitantes hice un análisis del Municipio de Tultitlán abordando temas que de alguna manera considere serían factores que afectarían la calidad de vida de los encuestados. Sin embargo en los resultados de los análisis estos no pesaron tanto. Como lo mencione en el Capítulo VI, los habitantes tienden a minimizar esos factores, y a pesar de que saben que les afectan no les dan una ponderación alta. En algunas entrevistas ellos hacen mención de que pasan menos tiempo en su casa o que ahora utilizan más tiempo para ir a su trabajo. Esto generó un cambio en sus costumbres y sus rutinas diarias: como consecuencia de las nuevas distancias, muchos vecinos de esa unidad ahora tienen que levantarse más temprano porque emplean más tiempo para llegar a sus trabajos y lógicamente emplean más tiempo para regresar a sus viviendas.

Esperaba que los resultados indicaran que los vecinos de la unidad sentían un deterioro de la calidad de vida por la ubicación de la vivienda, pero no fue así. A pesar de encontrarse alejada de sus centros de trabajo, recreación y convivencia

familiar, mencionan que existen suficientes medios de transporte como para considerar un deterioro importante en su calidad de vida.

A partir de estos resultados se puede verificar lo que menciona Villavicencio: "es posible comprobar, entonces, que el cambio que trae consigo el adquirir la vivienda de interés social puede provocar rupturas importantes en la vida cotidiana de las personas, lo que los afecta al menos durante un tiempo más o menos largo hasta que, paulatinamente, se da la integración al nuevo barrio y con ello el uso de sus nuevos espacios y servicios" (Villavicencio, et. al, 2000).

Pero también cambió la forma de interactuar tal y como lo mencionan algunos autores y también los habitantes de la unidad. De alguna manera comprobamos cómo se han organizado y agrupado para llevar a cabo diversas actividades buscando siempre que haya una comunión de ideas entre las familias. Como es de esperarse el gran cúmulo de ideas que se conjuntaron en la unidad facilitó el surgimiento de relaciones de todo tipo: amistad, compañerismo y hasta formas destructivas y centros de poder. Los índices son, si no excelentes, si bastante conservadores pues tan sólo el 62.5% consideró que las relaciones vecinales son buenas y el resto se debate entre que sólo se hablan por necesidad o que son malas.

Factores como la facilidad de acceso a los servicios de uso habitual de las personas o a los centros donde se desarrollan sus actividades cotidianas parecen no tener importancia para ellos, tampoco si tienen que desplazarse a pie o si

tienen que utilizar transporte privado o público. Para pocos de ellos es importante el hecho de que ahora pasan menos tiempo en su casa y por consiguiente con sus familias.

Sin embargo, todo es rescatable debido a que vivir en una unidad en condominio provoca que se compartan espacios: esto obligó a tratar de entablar relaciones vecinales más cordiales. Había mencionado en el Capítulo V que las áreas comunes como los jardines, andadores y estacionamientos son compartidas por grupos de familias de entre 90 y 100 viviendas. De alguna manera se organizaron para crear cerradas y establecer medidas de seguridad para sus bienes y sus familias, lo cual nos confirmó la teoría de Amérigo y Setién sobre las redes de solidaridad y protección.

El segundo aspecto que enfrentaron las familias encuestadas fue la vivienda en sí. Algunos de ellos mencionaron, en el caso más grave, que tuvieron la necesidad de modificar la vivienda: 30.8%. En el menor de los casos sólo hacen mención de que les hace falta espacio en la sala, recámara y cocina: 40% y para lavar, tender o planchar: 10%.

Por otra parte, atendiendo a los resultados del Capítulo 6, puedo decir que las viviendas de interés social no han representado una verdadera opción para las familias de 5 o más integrantes, en el caso específico de las viviendas de Villas de San José porque su configuración no es la adecuada para la privacidad individual de cada integrante de la familia.

En el análisis de las encuestas tuvimos la oportunidad de observar que cuando una vivienda no tiene los espacios suficientes para el desarrollo personal de cada uno de sus habitantes se modifican en la medida de las posibilidades de crecimiento de estas, que en promedio fue del 30.8%, sin embargo el 69.2% no la modificó.

Aunado a esto es importante recalcar que no hubo queja alguna de la calidad de los materiales con que están edificadas las viviendas. La pregunta 21 y 23 del Anexo 3, tenía intrínseco el objetivo de explorar si los encuestados tenían queja de los materiales e instalaciones de su vivienda. En ninguna de esas tablas se reflejaron inconformidades por estos factores.

El tercer aspecto relevante de los resultados es el referente al estado de los créditos para la adquisición de la vivienda. De acuerdo con la tabla 29 del Anexo 3, el 95% de los encuestados está al corriente con los pagos de su vivienda, esto es resultado de un sentimiento que genera el ser propietario de la vivienda. Al respecto en una de las encuestas la Sra. Guadalupe manifestó una opinión que es muy representativa de la mayoría de los beneficiarios y es el hecho de que la vivienda que les fue asignada es propiedad de ellos, aunque se tarden mucho tiempo en pagarla. Este punto de vista genera un sentimiento de felicidad que acrecienta la calidad de vida de los habitantes de la unidad.

En cuanto a satisfactores como la salud, educación y centros comerciales no hay tanta diferencia entre las opiniones de los encuestados. La gran mayoría señala que cuentan con esos servicios, de modo tal que su calidad de vida no se deteriora. Aunado a ello el equipamiento urbano de la unidad es bastante bueno como lo vimos en el Capítulo V, hecho que gusta mucho a los vecinos de la unidad. Como lo mencioné en ese Capítulo la mayoría de ellos no tiene quejas importantes respecto al suministro de luz, agua, servicios de limpieza, alumbrado público, etc.

En resumen puedo señalar que los habitantes de la Unidad sienten que se han acrecentado los aspectos cuantitativos de su vivienda, los cuales son la razón más importante para afirmar que su calidad de vida ha mejorado. Hemos visto cómo la mayoría de las familias han obtenido espacios o servicios que no tenían anteriormente. Este suceso provoca un estado de sensación donde la familia considera que su vida ha mejorado a pesar de todos los factores adversos que se les presenten (factores cualitativos).

Como mencioné anteriormente, los habitantes de la Unidad minimizan todos esos factores cualitativos al grado en el cual la calidad de vida se restringe a evaluarla a través de los factores cuantitativos. Dicho de otra manera, para ellos, mientras su vivienda cuente con espacios o servicios que antes no contaban han crecido en términos de calidad de vida.

BIBLIOGRAFÍA

Amérigo María. Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno, Alianza Universidad, Madrid, 1995.

Barragán Juan Ignacio. 100 Años de vivienda en México, Historia de la Vivienda en una óptica económica y social, INFONAVIT, 1994

Benítez Zenteno Raúl, Benigno Morelos José (compiladores). Grandes Problemas de la Ciudad de México. Colección Desarrollo Urbano "Desafíos de una gran metrópoli", Editorial Plaza y Valdés, México, 1988.

Castells Manuel, La cuestión urbana, Siglo XXI, México 1978.

CIDAC, Vivienda y Estabilidad Política. Reconcebir las políticas sociales. Editorial Diana- CIDAC, México 1991

Córdoba, Luis, Monografía Municipal Tultitlán, Estado de México, 1997.

CONAPO, Escenarios demográficos y urbanos de la zona metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010.

Cuellar Oscar, Perspectiva en el estudio de la pobreza. Entrevista con Julio Boltvinik, Fernando Cortés y Rosa María Rubalcava, Revista Sociológica Año 10, Número 29, Septiembre-Diciembre 1995.

Diario Oficial de la Federación, Modificación a las reglas de operación del FOVI, 15-Marzo-2001

Blanco José, "Calidad de Vida" en Eibenschutz, Roberto (coordinador), Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México, Tomo I, Economía y Sociedad en la Metrópoli, Porrúa-UAM, 1999.

Graizbord Boris, Schteingart Martha, Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México, la acción del INFONAVIT, Colegio de México, 1988.

Heller Agnes, Historia y vida cotidiana, Grijalbo, México- Barcelona, 1987.

Herrasti Emilia, Villavicencio Judith (coordinadoras), Política habitacional en México y América Latina, UAM

INFONAVIT, Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT, México, 2000.

INFONAVIT, Breve descripción de la historia del INFONAVIT.

INFONAVIT, Programa de vivienda 1995-2000.

INFONAVIT, Vivienda Obrera en México, 2001.

Lefebvre Henri, De lo rural a lo urbano, 1978.

Ley de Vivienda del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, Marzo-2000

Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, Diario Oficial de la Federación Octubre 2001.

Ley Federal de Vivienda, 2000

Martínez Cervantes Socorro, Descongeladas las rentas pero entumidas las soluciones, Asamblea del Distrito Federal, Revista No. 14

Maya, Esther, El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la Ciudad de México, México, 1999.

Ortiz Enrique, El derecho a la vivienda: un reto mundial, Cuadernos de Dinámica Habitacional, 1990.

Ortiz Silvia, Pantoja Sara, Vivas Ma. Luisa, Parálisis en materia de vivienda, Proceso No. 1283, México 2001

Plan de Desarrollo Municipal Tultitlán 1997-2000. Gobierno del Estado de México.
Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, Secretaría de Desarrollo Social, México 2001.

Puente, Sergio y Legorreta, Jorge (coordinadores), Medio ambiente y calidad de vida, Colección Desarrollo Urbano "Desafíos de una gran metrópoli", Editorial Plaza y Valdés, Vol. 3, México, 1988

Ríos Granados José Antonio, Bando Municipal 2001, H. Ayuntamiento Constitucional de Tultitlán, Estado de México.

Ríos Granados, José Antonio, 100 días de gobierno, H. Ayuntamiento de Cd. Tultitlán 2000-2003.

Schteingart, Martha. Pobreza y Condiciones de Vida y salud en la Ciudad de México, Colegio de México, 1997.

Schteingart, Martha e Imas Ruiz Víctor J., El futuro de los asentamiento humanos: la conferencia de Estambul y sus recomendaciones. Estudios Demográficos y Urbanos, Vol. 13 No. 2, Mayo-Agosto 1988.

Schteingart Martha (coordinadora), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, Colegio de México, 1991.

Serna Luis de Pablo, La política de vivienda en México, Programa de vivienda 1995-2000, INFONAVIT

Setién, Ma. Luisa, Indicadores Sociales de la Calidad de Vida, un sistema de medición aplicado al país Vasco, Centro de Investigaciones Sociales, España 1993.

SIREM Sistema de Información Regional de México, Notable avance económico del municipio de Tultitlán, Estado de México, 2001.

Villavicencio, Judith y Hernández, Pedro. Vivienda Social y sectores de bajos ingresos en la Ciudad de México. Un encuentro imposible. Fotocopias.

Villavicencio Blanco, Judith et al (coordinadora). Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México, Porrúa-UAM, 2000.

Otras Referencias:

Campuzano, Juan Carlos. Calidad de Vida en el Municipio de Tultitlán de Mariano Escobedo. El caso de dos tipos de poblamiento: conjunto habitacional "Villas de San José" y pueblo conurbado "Santa María Cuauhtépec". Tesis de maestría 2001

Esquivel Hernández, María Teresa. Familia, espacio habitacional y vida cotidiana: los programas públicos de vivienda en la Ciudad de México. Tesis doctoral 1999.

Foro: Análisis y alternativas del crecimiento urbano en el Distrito Federal, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 22-Feb-2002.

Monroy Abraham, Entrevista FOVI, Ejército Nacional No 180 Col. Anzures.

<http://www.casasgeo.com.mx>

<http://www.Infonavit.gob.mx>

<http://www.fovi.gob.mx>

<http://www.fovissste.gob.mx>

ANEXOS

Anexo 1. Transcripción de la Escritura proporcionada por la Sra. María Cruz, del Condominio Canal

"Antecedentes de la propiedad: Por instrumento privado número VII-001-T-92 de fecha 21 de abril de mil novecientos noventa y dos, inscrito en el Registro público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la Partida número 674, volumen 289, Libro primero, Sección primera, el 5 de octubre de 1992, el INFONAVIT adquirió por compraventa un predio denominado "VILLAS DE SAN JOSE", ubicado en Tultitlán Estado de México, con una superficie de 603,734.92 M² (Seiscientos tres mil setecientos treinta y cuatro metros noventa y dos metros cuadrados)

Subdivisión de áreas remanentes de la apertura y prolongación de calles: El INFONAVIT formalizó la subdivisión del predio descrito anteriormente, según la autorización otorgada por el Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección general de Desarrollo Urbano, Dirección de Coordinación e Instrumentación Urbana, en el oficio número DGDU/271-I-/93 de fecha 29 de Octubre de mil novecientos noventa y tres.

Construcciones: El INFONAVIT, en su carácter de administrador del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, solicitó y obtuvo del gobierno del Estado de México, así como del Municipio de Tultitlán, autorización para constituir

en el fraccionamiento "VILLAS DE SAN JOSE", el conjunto habitacional "VILLAS DE SAN JOSE".

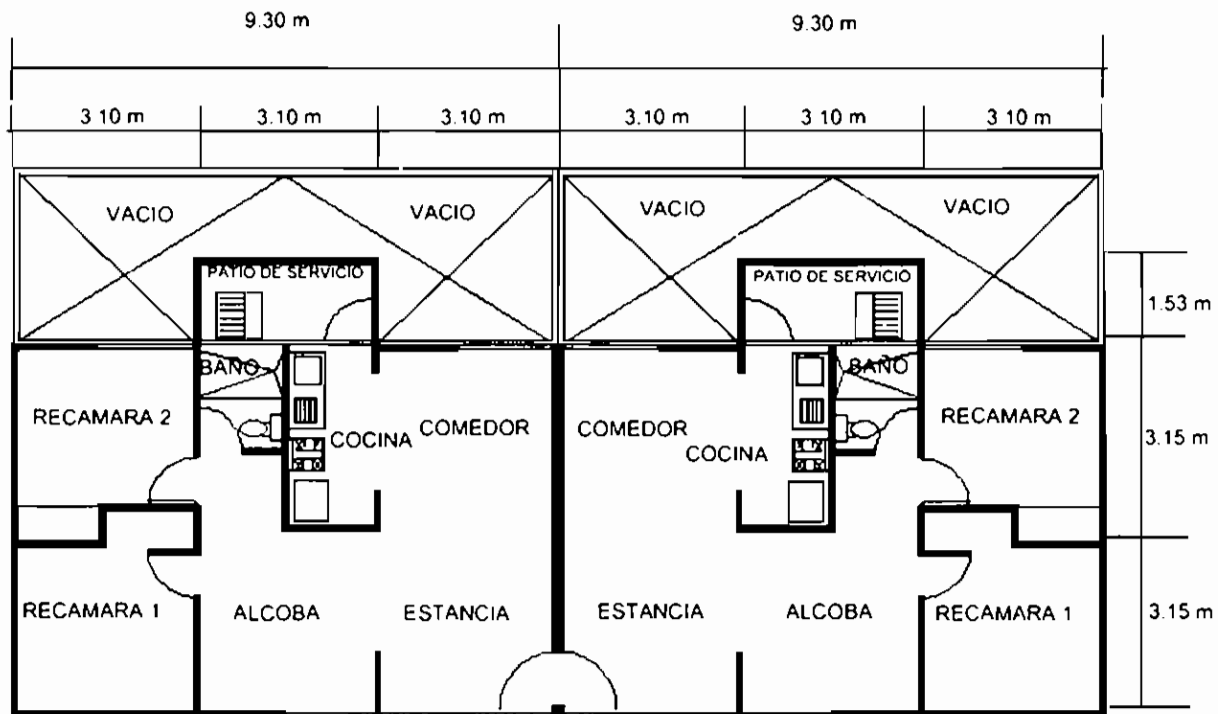
Condominio: Por instrumento privado número 09-120734-1 inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán Estado de México, con fecha del 15 de Noviembre de 1994, el INFONAVIT por declaración unilateral de voluntad constituyo el Régimen de Propiedad en Condominio, sobre las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional denominado "VILLAS DE SAN JOSE", ubicado en el Municipio de Tultitlán en el Estado de México. En el citado instrumento quedaron especificadas la situación dimensiones, linderos y descripción general de cada uno de los regímenes de propiedad en condominio, los tipos y números de viviendas que integran dichos regímenes.

Valor de la vivienda: De conformidad con el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT se tendrá como valor de avalúo el precio de venta del inmueble entendido en "Salario Mínimo Mensual" que es el resultado de multiplicar el salario mínimo mensual diario del Distrito Federal por 30.4.

El valor de la vivienda que el trabajador deberá pagarle al INFONAVIT por su vivienda será de \$120,670.00 misma que equivale a 278 veces el salario mínimo mensual, vigente a la fecha de aprobación del H. Consejo de Administración del INFONAVIT, de los precios de venta, que el trabajador destinara para la adquisición de la vivienda.

Descripción de la vivienda: Estancia, comedor, cocina, alcoba, recamara 1, recamara 2, baño y patio de servicio."

**Diagrama 5.1. Distribución de dos departamentos en la Unidad Villas de San José.
Condominio El canal**



Fuente: Escrituras de un Departamento de Villas de San José

Anexo 2. Encuesta aplicada a los habitantes de la Unidad Villas de San José

ENCUESTA PARA APLICARSE A LOS HABITANTES DE LA UNIDAD VILLAS DE SAN JOSE TULTITLAN ESTADO DE MÉXICO, PARA MEDIR SI MEJORA O NO LA CALIDAD DE VIDA DE LAS PERSONAS QUE ADQUIRIERON UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

OBJETIVO. LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ UTILIZADA CON FINES ESTADÍSTICOS PARA APLICARSE EN UN TRABAJO DE TITULACIÓN ELABORADO EN LA UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA (U.A.M. AZCAPOTZALCO)

1. Contestar en el cuadro ¿cuántas personas habitan la vivienda _____?

No.	Parentesco	Sexo	Edad	Escolaridad	Ingreso	% de aportación
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

2. ¿A qué integrante de la familia se le otorgó el crédito para la vivienda?

() Jefe de familia () Madre () Hijo (a) () Otro

3. ¿Dónde vivían antes de obtener la vivienda?

1. Colonia _____
2. Delegación _____
3. Otro _____

4. ¿Su vivienda anterior era?

1. Vecindad _____

2. Departamento _____
3. Casa sola _____
4. Otra _____

5. ¿Su vivienda era?

1. Rentada _____
2. Propia _____
3. De algún familiar _____
4. Prestada _____
5. Otra _____

6. ¿Su vivienda anterior contaba con?

1. ¿Cuántos cuartos ocupaban Ustedes? _____
2. Baño Si () No ()
3. Sala comedor Si () No ()
4. Cocina Si () No ()
5. Patio Si () No ()
6. Lavadero propio Si () No ()

7. ¿Tenía agua dentro de su vivienda anterior?

Si () No ()

8. ¿El baño de su vivienda era?

1. Colectivo
2. Estaba dentro de su vivienda
3. Fuera de su vivienda pero propio

9. ¿Cuántas personas eran Ustedes en la vivienda anterior?

10. ¿En qué año le dieron esta vivienda? _____

11. ¿Qué tiempo tardó para habitarla?

12. ¿Usted sabe qué superficie tiene su casa?

1. Si _____ cuántos metros _____
2. No sabe _____

13. ¿Para usted su vivienda significa? _____

14. ¿Para usted su vivienda es?

1. Muy pequeña _____
2. Muy grande _____
3. De buen tamaño _____

15. ¿Utilizan la sala de esta vivienda para dormir?

1. Si _____
2. No _____
3. Algunas veces _____

16. ¿En su vivienda se escasea el agua?

1. Sí _____
2. No _____
3. A determinadas horas del día _____
4. Esporádicamente _____

17. En comparación de su vivienda anterior en esta es más fácil

1. Lavar _____
2. Tender _____
3. Planchar _____

18. ¿Su ropa la guardan en?

1. En clóset de la vivienda _____
2. Roperos _____
3. Cajas _____
4. Otro _____ ¿cuál? _____

19. ¿Compró muebles cuando se instaló en esta vivienda?

1. Sí _____ ¿cuáles? _____
2. No _____ ¿por qué? _____

20. ¿Ha tenido que transformar interiormente su vivienda?

1. Sí _____ ¿qué hizo? _____
2. No _____

21. ¿Considera que le hace falta algo a su vivienda? Mencione 3 cosas

1. _____
2. _____
3. _____
4. Nada _____

22. ¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda?

23. ¿Qué no le gusta de su vivienda?

24. ¿Le gusta vivir en esta unidad?

3. Si _____

4. No _____ ¿por qué? _____

25. ¿Cuáles son los principales problemas que se presentan en esta unidad? (Mencione tres)

1. _____

2. _____

3. _____

4. No hay problemas _____

5. No sabe si hay problemas _____

26. ¿Cómo son las relaciones con los vecinos de la unidad?

- ☐ Buenas
- ☐ Malas
- ☐ No hay comunicación
- ☐ Se hablan sólo para tratar asuntos de la unidad

27. ¿Los siguientes servicios se encuentran cerca de la unidad?

- | | | |
|-------------------------|--------|--------|
| 1. Mercado | Si () | No () |
| 2. Escuela | Si () | No () |
| 3. Médico | Si () | No () |
| 4. Farmacias | Si () | No () |
| 5. Centro Comercial | Si () | No () |
| 6. Transporte (autobús) | Si () | No () |

7. Metro

Si ()

No ()

28. Cuadro de Distribución de Gasto Familiar

Aproximadamente cuánto gasta mensualmente en:

Concepto	\$	Mes
Vivienda		
Alimentación		
Escuela		
Luz		
Agua		
Predio		
Teléfono		
Transporte		
Diversión		
Otros		

29. ¿Está al corriente en los pagos de su vivienda?

Si ()

No ()

30. ¿Ahora que tiene su casa está más o menos tiempo en ella?

Más tiempo ()

Menos tiempo ()

¿Por qué? _____

31. ¿Ahora que usted tiene su vivienda tarda más o menos tiempo en llegar a su trabajo?

Más tiempo ()

Menos tiempo ()

El mismo tiempo ()

32. ¿Ahora que adquirió su vivienda considera que mejoró su calidad de vida?

Si ()
No ()
Siguió igual ()

33. ¿Usted está contento de vivir aquí?

Si () No ()
¿Por qué? _____

34. ¿preferiría regresarse donde vivía antes?

Si () No ()
¿Por qué? _____

35. ¿Le recomendaría Usted esta unidad a alguien que busque dónde vivir?

1. Si _____ ¿por qué? _____
2. No _____ ¿por qué? _____
3. No sabe _____

36. Desea hacer algún comentario final.

Le estoy muy agradecida por el tiempo que dedicó a esta encuesta. Por su atención gracias.

Ma. Magdalena Balandra Oliver

Anexo 3. Tablas de Porcentajes Acumulativos de las encuestas aplicadas en la Unidad Villas de San José.

Tabla 1. ¿Cuántas personas habitan la vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2	5	12.5	12.5	12.5
	3	9	22.5	22.5	35.0
	4	16	40.0	40.0	75.0
	5	7	17.5	17.5	92.5
	6	3	7.5	7.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 1-a. Ingreso Familiar Mensual

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	Equivalente vsmm
Valid	De 1501 a 3000	7	17.5	17.9	17.9	De 1.1 a 2.3
	De 3001 a 5000	13	32.5	33.3	51.3	De 2.3 a 3.9
	De 5001 a 7500	8	20.0	20.5	71.8	De 3.9 a 5.8
	Mas de 7500	11	27.5	28.2	100.0	Más de 5.8
	Total	39	97.5	100.0		
Missing	9	1	2.5			
Total		40	100.0			

Tabla 2. ¿A qué integrante de la familia se le otorgó el crédito para la vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Padre	19	47.5	47.5	47.5
	Madre	9	22.5	22.5	70.0
	Hijo (a)	3	7.5	7.5	77.5
	Otro	9	22.5	22.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 3. ¿Dónde vivían antes de obtener la vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	D.F.	29	72.5	76.3	76.3
	Edo. de Mexico	8	20.0	21.1	97.4
	Provincia	1	2.5	2.6	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	9	2	5.0		
Total		40	100.0		

Tabla 4. ¿Su vivienda anterior era?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Vecindad	9	22.5	22.5	22.5
	Departamento	13	32.5	32.5	55.0
	Casa Sola	16	40.0	40.0	95.0
	Otra	2	5.0	5.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 5. ¿Su vivienda era?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Rentada	26	65.0	65.0	65.0
	Propia	2	5.0	5.0	70.0
	De un familiar	11	27.5	27.5	97.5
	Prestada	1	2.5	2.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 7. ¿Tenía agua dentro de su vivienda anterior?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	33	82.5	82.5	82.5
	No	7	17.5	17.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 8. ¿El baño de su vivienda era?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Colectivo	5	12.5	12.5	12.5
	Propio dentro de la vivienda	28	70.0	70.0	82.5
	Propio fuera de la vivienda	7	17.5	17.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 9. ¿Cuántas personas eran Ustedes en la vivienda anterior?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2	4	10.0	10.5	10.5
	3	13	32.5	34.2	44.7
	4	11	27.5	28.9	73.7
	5	5	12.5	13.2	86.8
	6	3	7.5	7.9	94.7
	7	1	2.5	2.6	97.4
	8	1	2.5	2.6	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	9	2	5.0		
Total		40	100.0		

Tabla 11. ¿Qué tiempo tardó para habitarla?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	2.5	2.5	2.5
	1	18	45.0	45.0	47.5
	2	5	12.5	12.5	60.0
	3	5	12.5	12.5	72.5
	4	3	7.5	7.5	80.0
	5	1	2.5	2.5	82.5
	6	2	5.0	5.0	87.5
	12	5	12.5	12.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 12. ¿Usted sabe qué superficie tiene su casa?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	3	7.5	7.5	7.5
	no	37	92.5	92.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 13. ¿Para usted su vivienda significa?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Patrimonio	23	57.5	59.0	59.0
	Comodidad	7	17.5	17.9	76.9
	Hogar	6	15.0	15.4	92.3
	Nada	3	7.5	7.7	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 14. ¿ Para usted su vivienda es?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Pequeña	9	22.5	22.5	22.5
	Grande	5	12.5	12.5	35.0
	De buen tamaño	26	65.0	65.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 15. ¿Utilizan la sala de esta vivienda para dormir?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	5	12.5	12.5	12.5
	no	32	80.0	80.0	92.5
	a veces	3	7.5	7.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 16. ¿En su vivienda escasea el agua?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	1	2.5	2.5	2.5
	no	30	75.0	75.0	77.5
	esporadica mente	9	22.5	22.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 17. ¿En su vivienda es más fácil lavar, tender y planchar?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	12	30.0	31.6	31.6
	no	5	12.5	13.2	44.7
	Unas si otras no	21	52.5	55.3	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	9	2	5.0		
Total		40	100.0		

Tabla 18. ¿Su ropa la guarda en?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	closet	24	60.0	60.0	60.0
	roperos	13	32.5	32.5	92.5
	cajas	1	2.5	2.5	95.0
	otros	2	5.0	5.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 19. ¿Compró muebles cuando se instaló en esta vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	29	72.5	72.5	72.5
	no	11	27.5	27.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 20. ¿Ha tenido que transformar interiormente su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	12	30.0	30.8	30.8
	no	27	67.5	69.2	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 21. ¿Considera que le hace falta algo a su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Espacio (recámaras sala cocina)	16	40.0	40.0	40.0
	Lugar para lavar tender y o planchar	4	10.0	10.0	50.0
	Patio Jardin	1	2.5	2.5	52.5
	Nada	17	42.5	42.5	95.0
	Decoracion interiores	1	2.5	2.5	97.5
	ventilacion	1	2.5	2.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 22. ¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Recámaras	1	2.5	2.7	2.7
	Tiene luz natural	2	5.0	5.4	8.1
	Tranquilidad	6	15.0	16.2	24.3
	Todo	14	35.0	37.8	62.2
	Jardin	3	7.5	8.1	70.3
	Propia	9	22.5	24.3	94.6
	Su ubicación	2	5.0	5.4	100.0
	Total	37	92.5	100.0	
Missing	9	3	7.5		
Total		40	100.0		

Tabla 23. ¿Qué no le gusta de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Patio Servicio	3	7.5	8.6	8.6
	No hay espacio para lavar tender y planchar	2	5.0	5.7	14.3
	ubicacion	4	10.0	11.4	25.7
	Tamaño	12	30.0	34.3	60.0
	Todo me gusta	10	25.0	28.6	88.6
	vecinos	2	5.0	5.7	94.3
	Escases de agua	1	2.5	2.9	97.1
	8	1	2.5	2.9	100.0
	Total	35	87.5	100.0	
Missing	9	5	12.5		
Total		40	100.0		

Tabla 24. ¿Le gusta vivir en esta unidad?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	35	87.5	87.5	87.5
	no	5	12.5	12.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 25. ¿Cuáles son los principales problemas que se presentan en esta unidad?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Rodear casas	1	2.5	2.6	2.6
	Inseguridad	12	30.0	30.8	33.3
	No hay problemas	18	45.0	46.2	79.5
	No sabe si hay problemas	8	20.0	20.5	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 26. ¿Cómo son las relaciones con los vecinos de la unidad?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Buenas	25	62.5	62.5	62.5
	Malas	1	2.5	2.5	65.0
	No hay comunicacion	7	17.5	17.5	82.5
	Se hablan solo para resolver problemas	7	17.5	17.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Tabla 27-a. ¿Hay mercado cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	35	87.5	97.2	97.2
	no	1	2.5	2.8	100.0
	Total	36	90.0	100.0	
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-b. ¿Hay escuela cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	36	90.0	100.0	100.0
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-c. ¿Hay médico cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	29	72.5	80.6	80.6
	no	7	17.5	19.4	100.0
	Total	36	90.0	100.0	
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-d. ¿Hay farmacias cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	36	90.0	100.0	100.0
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-e. ¿Hay centros comerciales cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	36	90.0	100.0	100.0
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-f. ¿Cuenta con transporte en su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	36	90.0	100.0	100.0
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 27-g. ¿Hay metro cerca de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative e Percent
Valid	si	1	2.5	2.8	2.8
	no	35	87.5	97.2	100.0
	Total	36	90.0	100.0	
Missing	9	4	10.0		
Total		40	100.0		

Tabla 28. ¿Cuánto gasta al mes en vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	De 251 a 500	4	10.0	12.1	12.1
	De 501 a 750	6	15.0	18.2	30.3
	De 751 a 1000	10	25.0	30.3	60.6
	Mas de 1000	12	30.0	36.4	97.0
	Pagada	1	2.5	3.0	100.0
	Total	33	82.5	100.0	
Missing	9	7	17.5		
Total		40	100.0		

Tabla 29. ¿Está al corriente en los pagos de su vivienda?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	36	90.0	94.7	94.7
	no	2	5.0	5.3	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	9	2	5.0		
Total		40	100.0		

Tabla 30. ¿Ahora que tiene su casa está más o menos tiempo en ella?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	mas	23	57.5	60.5	60.5
	menos	15	37.5	39.5	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	9	2	5.0		
Total		40	100.0		

Tabla 31. ¿Ahora que usted tiene su vivienda tarda más o menos tiempo en llegar a su trabajo?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	mas	22	55.0	59.5	59.5
	menos	15	37.5	40.5	100.0
	Total	37	92.5	100.0	
Missing	9	3	7.5		
Total		40	100.0		

Tabla 32. ¿Ahora que adquirió su vivienda considera que mejoró su calidad de vida?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	27	67.5	69.2	69.2
	no	12	30.0	30.8	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 33. ¿Usted está contento de vivir aquí?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	35	87.5	89.7	89.7
	no	4	10.0	10.3	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 34. ¿preferiria regresarse donde vivia antes?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	10	25.0	25.6	25.6
	no	29	72.5	74.4	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		

Tabla 35. ¿Le recomendaría Usted esta unidad a alguien que busque dónde vivir?

	Range	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si	35	87.5	89.7	89.7
	no	3	7.5	7.7	97.4
	no sabe	1	2.5	2.6	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	9	1	2.5		
Total		40	100.0		